



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SAN MIGUEL DE AGUAYO



NORMATIVA TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 2013

ini*can*
INSTITUTO de INGENIERIA del CANTABRICO



ÍNDICE:

1. <u>INTRODUCCIÓN</u>	27
2. <u>NORMATIVA</u>	28
TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	29
Artículo I.1.1. Objeto y ámbito.....	29
Artículo I.1.2. Vigencia	29
Artículo I.1.3. Interpretación del Plan General	29
Artículo I.1.4. Revisión del Plan General	29
Artículo I.1.5. Modificación del planeamiento general.....	30
TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN	31
Capítulo 1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....	31
Artículo II.1.6. Competencia.....	31
Artículo II.1.7. Orden de desarrollo	31
Artículo II.1.8. Desarrollo del Plan General.....	31
Artículo II.1.9. Prioridad de desarrollo.....	31
Capítulo 2. NORMAS DE GESTIÓN	31



Artículo II.2.10. Ámbitos de gestión	31
Artículo II.2.11. Unidades de Actuación	31
Artículo II.2.12. Delimitación de Unidades de Actuación	32
Artículo II.2.13. Normalización de fincas	32
Artículo II.2.14. Expropiación forzosa	32
Artículo II.2.15. Ocupación directa	32
Artículo II.2.16. Reparcelación	33
Artículo II.2.17. Convenios urbanísticos de gestión	33
Capítulo 3. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.....	33
Artículo II.3.18. Ejecución del planeamiento	33
Artículo II.3.19. Sistemas de Actuación	33
Artículo II.3.20. Sistema de Cesión de Viales	33
Artículo II.3.21. Sistema de Compensación	34
Artículo II.3.22. Sistema de Cooperación.....	34
Artículo II.3.23. Sistema de Concesión de obra urbanizadora	34
Artículo II.3.24. Sistema de Expropiación	35
Artículo II.3.25. División de fincas	35
Capítulo 4. NORMAS DE TRAMITACIÓN	35
Artículo II.4.26. Actuación municipal	35



Artículo II.4.27. Información previa	35
Artículo II.4.28. Informes urbanísticos.....	35
Artículo II.4.29. Cédula urbanística	36
Artículo II.4.30. Actos sujetos a licencia.....	36
Artículo II.4.31. Contenido de la licencia.....	37
Artículo II.4.32. Tipos de licencias	37
Artículo II.4.33. Garantías	37
Artículo II.4.34. Subsanación de deficiencias	37
Artículo II.4.35. Deficiencias insubsanables.....	37
Artículo II.4.36. Licencias otorgadas por silencio administrativo	37
Artículo II.4.37. Vigilancia e inspección.....	37
Artículo II.4.38. Notificación de terminación de las obras	38
Artículo II.4.39. Inspección final	38
Artículo II.4.40. Licencias de parcelación.....	38
Artículo II.4.41. Licencia de Obra Menor.....	39
Artículo II.4.42. Licencia de Obra Mayor	39
Artículo II.4.43. Licencias de obras en suelo rústico.....	40
Artículo II.4.44. Licencias de obras de nueva planta	40
Artículo II.4.45. Licencias de obras diferidas	41
Artículo II.4.46. Licencias de actividad.....	41



Artículo II.4.47. Licencias de ocupación.....	41
Artículo II.4.48. Órdenes de ejecución	41
Artículo II.4.49. Tramitación de las modificaciones.....	41
Artículo II.4.50. Tramitación de los cambios	41
Artículo II.4.51. Tramitación de la modificación de límites	41
Capítulo 5. OBRAS	42
Artículo II.5.52. Tipos de obras	42
<i>Sección 1ª: Niveles de obra</i>	
Artículo II.5.53. Obras Mayores	42
Artículo II.5.54. Obras Menores	42
<i>Sección 2ª: Naturaleza de las obras</i>	
Artículo II.5.55. Obras de Nueva Planta.....	42
Artículo II.5.56. Obras de Demolición	42
Artículo II.5.57. Obras de Acondicionamiento.....	42
Artículo II.5.58. Obras Exteriores	43
Artículo II.5.59. Obras de Ampliación.....	43
Artículo II.5.60. Obras de Consolidación.....	43
Artículo II.5.61. Obras de Conservación	43
Artículo II.5.62. Obras de restauración	43
Artículo II.5.63. Obras de reforma estructural	43



Sección 3ª: Finalidad de las obras

Artículo II.5.64. Obras Ordinarias.....	43
Artículo II.5.65. Obras de Sustitución.....	44
Artículo II.5.66. Obras de Reconstrucción	44
Artículo II.5.67. Obras de Reparación	44
Artículo II.5.68. Obras de Reestructuración	44
Artículo II.5.69. Obras de Rehabilitación.....	44
TITULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.....	45
Capítulo 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL TERRITORIO.....	45
Artículo III.1.70. Clasificación del suelo	45
Artículo III.1.71. Suelo rústico	45
Artículo III.1.72. Suelo urbanizable	45
Artículo III.1.73. Suelo urbano	45
Artículo III.1.74. Sistemas generales	46
Artículo III.1.75. Calificación del suelo	46
Capítulo 2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.....	46
Artículo III.2.76. Deberes generales	46



Artículo III.2.77. Ejecución simultanea de edificación y urbanización	46
Artículo III.2.78. Señalamiento de alineaciones y rasantes. Tira de cuerdas.....	46
Artículo III.2.79. Derechos de los propietarios en suelo rústico	47
Artículo III.2.80. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable	47
Artículo III.2.81. Derechos de los propietarios de suelo urbano	48
Artículo III.2.82. Deberes de los propietarios de suelo urbano	48
Artículo III.2.83. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo de sistemas generales	49
Artículo III.2.84. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.....	49
Artículo III.2.85. Obligaciones de conservación.....	50
Artículo III.2.86. Obligaciones a la terminación de las obras	50
Artículo III.2.87. Infracciones	50
Artículo III.2.88. Conservación subsidiaria.....	51
Capítulo 3. PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES SECTORIALES.....	51



Sección 1ª: Protección del Patrimonio arquitectónico

Artículo III.3.89. Ámbito.....	51
Artículo III.3.90. Deber de conservación.....	51
Artículo III.3.91. Derribo de edificios catalogados.....	51
Artículo III.3.92. Niveles de protección del Patrimonio edificado	51
Artículo III.3.93. Obras permitidas según el nivel de protección	52
Artículo III.3.94. Obras de conservación y reparación en el patrimonio protegido.....	53
Artículo III.3.95. Obras de restauración en el patrimonio protegido.....	53
Artículo III.3.96. Obras de rehabilitación y reforma en el patrimonio protegido.....	53
Artículo III.3.97. Obras de ampliación en el patrimonio protegido	53
Artículo III.3.98. Obras de reposición en el patrimonio protegido	54
Artículo III.3.99. Criterios para la autorización y ejecución de obras en edificios protegidos	54
Artículo III.3.100. Introducción de elementos anacrónicos	54
Artículo III.3.101. Rótulos, banderines, toldos y marquesinas en edificios protegidos	54



Artículo III.3.102. Ordenanzas aplicables	54
Artículo III.3.103. Uso de los inmuebles protegidos	55
<i>Sección 2ª: Protección del patrimonio natural</i>	
Artículo III.3.104. Ámbito	55
Artículo III.3.105. Deber de conservación	55
Artículo III.3.106. Afección sobre el arbolado	55
<i>Sección 3ª: Protección de rutas y paisajes de interés cultural</i>	
Artículo III.3.107. Definición	56
Artículo III.3.108. Ámbito de aplicación	56
Artículo III.3.109. Alcance de la protección de los caminos	57
<i>Sección 4ª: Protección del Patrimonio arqueológico y etnográfico</i>	
Artículo III.3.110. Protección del patrimonio arqueológico	57
Artículo III.3.111. Protección del patrimonio etnográfico	57
<i>Sección 5ª: Entornos de protección y entorno de presunción arqueológica</i>	
Artículo III.3.112. Delimitación	57
Artículo III.3.113. Condiciones generales de actuación en el entorno del Patrimonio y de presunción arqueológica	58
Artículo III.3.114. Servidumbre de carreteras	58
Artículo III.3.115. Líneas de energía eléctrica. Alta tensión	58



Artículo III.3.116. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento	58
Artículo III.3.117. Protección de los cauces públicos y áreas de dominio público	59
Artículo III.3.118. Protección contra la contaminación atmosférica	60
Artículo III.3.119. Protección contra ruidos y vibraciones	61
Artículo III.3.120. Protección contra incendios.....	61
Artículo III.3.121. Protección de salubridad ambiental. Estercoleros	61
TITULO IV. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	63
Capítulo 1. RED VIARIA.....	63
Artículo IV.1.122. Tipos de vías	63
Artículo IV.1.123. Accesibilidad.....	63
Artículo IV.1.124. Determinaciones referentes a las vías de conexión con la red de carreteras autonómicas.....	63
Artículo IV.1.125. Determinaciones referentes al viario interno	63
Artículo IV.1.126. Aceras.....	63
Capítulo 2. MOVIMIENTO DE TIERRAS	64



Artículo IV.2.127. Conservación de la capa vegetal.....	64
Artículo IV.2.128. Control de especies invasoras.....	64
Capítulo 3. INTEGRACIÓN VISUAL DEL TERRENO.....	65
Artículo IV.3.129. Apantallamiento vegetal	65
Artículo IV.3.130. Desmontes y terraplenes.....	65
Artículo IV.3.131. Muros de contención	65
Capítulo 4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	65
Artículo IV.4.132. Condiciones generales	65
Artículo IV.4.133. Dotación.....	65
Artículo IV.4.134. Suministro.....	65
Artículo IV.4.135. Condiciones de diseño	66
Capítulo 5. RED DE SANEAMIENTO	66
Artículo IV.5.136. Condiciones generales	66
Artículo IV.5.137. Condiciones de diseño	66
Capítulo 6. RED ELÉCTRICA	67
Artículo IV.6.138. Condiciones de la red	67
Capítulo 7. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	68



Artículo IV.7.139. Iluminación.....	68
Capítulo 8. RED DE TELECOMUNICACIONES.....	68
Artículo IV.8.140. Condiciones generales	68
Artículo IV.8.141. Condiciones de diseño	68
Capítulo 9. ESPACIOS LIBRES.....	69
Artículo IV.9.142. Condiciones del proyecto	69
TITULO V. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	69
Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	69
<i>Sección 1ª: Definiciones generales de parcelas</i>	
Artículo V.1.143. Parcela.....	69
Artículo V.1.144. Solar.....	69
Artículo V.1.145. Parcela mínima	69
<i>Sección 2ª: Sobre la posición de la edificación</i>	
Artículo V.1.146. Linderos	69
Artículo V.1.147. Alineación	70
Artículo V.1.148. Rasante.....	70



Artículo V.1.149. Superficie ocupable y ocupación máxima de parcela	70
Artículo V.1.150. Superficie ocupada	71
Artículo V.1.151. Posición de la edificación respecto a la alineación	71
Artículo V.1.152. Retranqueo	71
Artículo V.1.153. Superficie libre de parcela	71
Artículo V.1.154. Separación entre edificaciones	71
Artículo V.1.155. Segregación de parcelas edificadas	71

Sección 3ª: Sobre la edificación

Artículo V.1.156. Cerramiento	71
Artículo V.1.157. Fachada	71
Artículo V.1.158. Línea de edificación	72
Artículo V.1.159. Medianería	72
Artículo V.1.160. Plano de fachada	72
Artículo V.1.161. Fondo edificable	72
Artículo V.1.162. Tipologías edificatorias	72

Sección 4ª: Sobre la edificabilidad y el aprovechamiento

Artículo V.1.163. Aprovechamiento urbanístico	73
Artículo V.1.164. Aprovechamiento susceptible de apropiación	73
Artículo V.1.165. Edificabilidad	73



Artículo V.1.166. Coeficiente de edificabilidad	73
Artículo V.1.167. Aprovechamiento patrimonializado	73
Artículo V.1.168. Aprovechamiento real	73
Artículo V.1.169. Superficie construida	73
Artículo V.1.170. Superficie útil	73
Artículo V.1.171. Superficie computable	74
Capítulo 2. VOLÚMEN DE LA EDIFICACIÓN.....	74
<i>Sección 1ª: Sobre la altura</i>	
Artículo V.2.172. Número de plantas.....	74
Artículo V.2.173. Determinación de las alturas máximas de la edificación	74
Artículo V.2.174. Medición de alturas.....	74
Artículo V.2.175. Altura de planta.....	75
Artículo V.2.176. Altura libre de planta	75
<i>Sección 2ª: Sobre los tipos de plantas y alturas</i>	
Artículo V.2.177. Planta de Sótano	75
Artículo V.2.178. Planta de Semisótano	75
Artículo V.2.179. Planta Baja.....	75
Artículo V.2.180. Entreplanta.....	75
Artículo V.2.181. Planta de piso	76



Artículo V.2.182. Planta bajocubierta	76
<i>Sección 3ª: Sobre las fachadas de la edificación</i>	
Artículo V.2.183. Regulación de las fachadas exteriores	76
Artículo V.2.184. Regulación de las fachadas interiores	76
<i>Sección 4ª: Sobre los patios</i>	
Artículo V.2.185. Patios	76
Artículo V.2.186. Anchura de patios	77
Artículo V.2.187. Medición de la altura de los patios de parcela	77
Artículo V.2.188. Dimensión de los patios	77
Artículo V.2.189. Patios de parcela o de luces mancomunados	77
Artículo V.2.190. Condiciones constructivas de los patios	77
<i>Sección 4ª: Sobre balcones, cuerpos volados, terrazas</i>	
Artículo V.2.191. Balcón	77
Artículo V.2.192. Mirador	77
Artículo V.2.193. Galería	78
Artículo V.2.194. Balconada	78
Artículo V.2.195. Solana	78
Artículo V.2.196. Terraza	78
<i>Sección 5ª: Sobre elementos sobresalientes del plano de cubierta</i>	
Artículo V.2.197. Buhardilla	78
Artículo V.2.198. Casetón	79



Capítulo 3. INSTALACIONES Y DOTACIONES DE LOCALES Y EDIFICIOS	79
Artículo V.3.199. Condiciones generales de las instalaciones y dotaciones en los locales y edificios.....	79
Artículo V.3.200. Instalación de abastecimiento de agua.....	79
Artículo V.3.201. Instalación de saneamiento	79
Artículo V.3.202. Instalación de electricidad.....	79
Artículo V.3.203. Instalación de climatización	80
Artículo V.3.204. Instalación de antenas	80
Artículo V.3.205. Instalación de telecomunicaciones	80
Artículo V.3.206. Salida de humos	80
Artículo V.3.207. Cuarto de limpieza y recogida de basuras	80
Artículo V.3.208. Servicios postales	81
 Capítulo 4. ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD.....	 81
Artículo V.4.209. Condiciones generales	81
Artículo V.4.210. Acceso a la edificación	81
Artículo V.4.211. Medidas mínimas de accesibilidad a las edificaciones	81



Artículo V.4.212. Eliminación de barreras en las urbanizaciones interiores	82
Artículo V.4.213. Normas sobre seguridad.....	82
Capítulo 5. PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.....	82
Artículo V.5.214. Ámbito de aplicación.....	82
Artículo V.5.215. Autorizaciones	82
Artículo V.5.216. Tratamiento contra elementos pulverulentos	82
Artículo V.5.217. Tratamiento contra la contaminación acústica	83
Artículo V.5.218. Tratamiento contra la contaminación lumínica	83
Capítulo 6. PREVENCIÓN DE LA PROPAGACIÓN DE ESPECIES INVASORAS.....	83
Artículo V.6.219. Ámbito de aplicación.....	83
Artículo V.6.220. Autorizaciones	83
Capítulo 7. GESTIÓN DE RESIDUOS	83
Artículo V.7.221. Ámbito de aplicación.....	83
Artículo V.7.222. Autorizaciones	84



Artículo V.7.223. Almacenamiento y tratamiento de residuos	84
Capítulo 8. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	84
Artículo V.8.224. Ámbito de aplicación	84
Artículo V.8.225. Autorizaciones	84
<i>Sección 1ª: Sobre los edificios no afectos a catalogación o protección específica</i>	
Artículo V.8.226. Tratamiento de fachadas	85
Artículo V.8.227. Tratamiento de medianeras	85
Artículo V.8.228. Cerramiento de terrazas en edificios existentes	85
Artículo V.8.229. Otros elementos en fachada.....	85
Artículo V.8.230. Cubierta	86
Artículo V.8.231. Rótulos.....	86
Artículo V.8.232. Toldos	86
<i>Sección 2ª: Sobre los edificios afectos a catalogación o protección específica</i>	
Artículo V.8.233. Marquesinas	87
Artículo V.8.234. Normativa de aplicación.....	87
Artículo V.8.235. Cerramientos de parcelas, solares y fincas	87



Capítulo 9. USOS.....	87
Artículo V.9.236. Definición	87
Artículo V.9.237. Tipos de usos.....	88
Artículo V.9.238. Clasificación de usos	88
Artículo V.9.239. Situaciones	91
<i>Sección 1ª: Regulación de usos</i>	
Artículo V.9.240. Condiciones generales de las regulación de usos	92
<i>Sección 2ª: Condiciones del uso residencial</i>	
Artículo V.9.241. Programa mínimo de vivienda	92
Artículo V.9.242. Superficies y dimensiones mínimas de las dependencias	93
Artículo V.9.243. Situación de las dependencias	93
Artículo V.9.244. Iluminación y ventilación de las dependencias	94
<i>Sección 3ª: Condiciones del uso productivo</i>	
Artículo V.9.245. Instalaciones agropecuarias	94
Artículo V.9.246. Categorías de las instalaciones agropecuarias	94
Artículo V.9.247. Condiciones de las instalaciones agropecuarias	95
Artículo V.9.248. Dotación de aparcamiento para las instalaciones agropecuarias.....	95
Artículo V.9.249. Industrias, talleres y almacenes.....	96



Artículo V.9.250. Categorías de las industrias, talleres y almacenes	96
Artículo V.9.251. Situaciones para las industrias, talleres y almacenes.....	97
Artículo V.9.252. Condiciones de las edificaciones.....	97
Artículo V.9.253. Dotación de aparcamiento para las industrias, talleres y almacenes	98
Artículo V.9.254. Comercio.....	98
Artículo V.9.255. Categorías del uso comercial	98
Artículo V.9.256. Dimensiones para el uso comercial	99
Artículo V.9.257. Condiciones de los locales comerciales	99
Artículo V.9.258. Uso de oficinas	99
Artículo V.9.259. Condiciones de locales para uso de oficinas	100
Artículo V.9.260. Uso hostelero.....	100
Artículo V.9.261. Condiciones de locales de uso hostelero	100
Artículo V.9.262. Uso hotelero.....	101
Artículo V.9.263. Condiciones de locales para uso hotelero	101
Artículo V.9.264. Límites de funcionamiento para el uso productivo	101

Sección 4ª: Condiciones del uso dotacional



Artículo V.9.265. Deportivo.....	103
Artículo V.9.266. Educacional	104
Artículo V.9.267. Sanitario.....	104
Artículo V.9.268. Asistencial, cultural, recreativo o social	105
Artículo V.9.269. Institucional	105
Artículo V.9.270. Servicios	106
<i>Sección 5ª: Condiciones del uso de espacio libre</i>	
Artículo V.9.271. Zonas libres de Uso Público	106
Capítulo 10. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.....	106
Artículo V.10.272. Declaración de ruina	106
Artículo V.10.273. Órdenes de ejecución para la conservación	106
Artículo V.10.274. Definición y cuantificación de las obras de reparación	107
Artículo V.10.275. Órdenes de demolición y sustitución	107
Capítulo 11. EDIFICACIONES Y ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN	108
Artículo V.11.276. Situaciones fuera de ordenación.....	108
Artículo V.11.277. Efectos de la situación de fuera de ordenación	108



TITULO VI. SUELO RÚSTICO 109

Capítulo 1. RÉGIMEN GENERAL (URBANÍSTICO)	109
Artículo VI.1.278. Definición	109
Artículo VI.1.279. Categorías	109
Artículo VI.1.280. Régimen de uso del Suelo Rústico.....	110
Artículo VI.1.281. Segregaciones.....	110
<i>Sección 1ª: Condiciones generales (de uso y edificación)</i>	
Artículo VI.1.282. Uso vinculado a explotación Agrícola, Ganadera, Forestal y Cinegética.....	110
Artículo VI.1.283. Actividades extractivas	111
Artículo VI.1.284. Uso considerado de interés público.....	111
Artículo VI.1.285. Uso ligado al ocio y turismo.....	111
Artículo VI.1.286. Infraestructuras	111
Artículo VI.1.287. Uso Residencial.....	112
Artículo VI.1.288. Edificación en suelo rústico	112
Artículo VI.1.289. Condiciones para edificar	112
Artículo VI.1.290. Capacidad de Edificación Residencial.....	112
Artículo VI.1.291. Condiciones de las construcciones e instalaciones en suelo rústico	112
Artículo VI.1.292. Condiciones de restauración ambiental.....	114
Artículo VI.1.293. Relaciones entre edificación y vegetación	114



Artículo VI.1.294. Condiciones de eliminación de vegetación	115
Capítulo 2. CONDICIONES PARTICULARES SEGÚN CATEGORÍA (REGULACIÓN DE USOS)	115
<i>Sección 1ª: Suelo Rústico de Protección Ordinaria</i>	
Artículo VI.2.295. Definición	115
Artículo VI.2.296. Condiciones de edificación y uso	115
<i>Sección 2ª: Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria</i>	
Artículo VI.2.297. Definición	115
Artículo VI.2.298. Condiciones de edificación y uso	116
<i>Sección 3ª: Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras</i>	
Artículo VI.2.299. Definición	116
Artículo VI.2.300. Condiciones de edificación y uso	116
<i>Sección 4ª: Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica</i>	
Artículo VI.2.301. Definición	117
Artículo VI.2.302. Condiciones de edificación y uso	117
<i>Sección 5ª: Suelo Rústico de Especial Protección y Ordenación Forestal</i>	
Artículo VI.2.303. Definición	118
Artículo VI.2.304. Condiciones de edificación y uso	118
<i>Sección 6ª: Suelo Rústico de Especial Protección de Ribera</i>	
Artículo VI.2.305. Definición	118
Artículo VI.2.306. Condiciones de edificación y uso	118



Sección 7ª: Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística

Artículo VI.2.307. Definición 119

Artículo VI.2.308. Condiciones de edificación y uso 119

Sección 8ª: Construcciones permitidas en suelo rústico

Artículo VI.2.309. Construcciones según las diferentes
categorías de suelo rústico 119

TITULO VII. SUELO URBANIZABLE 121

Capítulo 1. RÉGIMEN GENERAL 121

Artículo VII.1.310. Definición 121

Artículo VII.1.311. Categorías 121

Artículo VII.1.312. Régimen urbanístico del Suelo
Urbanizable 121

Capítulo 2. CONDICIONES GENERALES 121

Artículo VII.2.313. Aprovechamiento medio de cada
sector 121

Artículo VII.2.314. Condiciones de edificación y uso 121

Artículo VII.2.315. Condiciones mínimas en los
sectores a desarrollar 122



TITULO VIII. SUELO URBANO 125

Capítulo 1. RÉGIMEN GENERAL 125

Artículo VIII.1.316. Definición..... 125

Artículo VIII.1.317. Régimen urbanístico del Suelo
Urbano 125

Artículo VIII.1.318. Condiciones previas para la
edificación 125

Artículo VIII.1.319. Régimen de las Unidades de
Actuación 125

Capítulo 2. CONDICIONES GENERALES..... 125

Artículo VIII.2.320. Condiciones de edificación y uso 125

Capítulo 3. CONDICIONES PARTICULARES SEGÚN
CATEGORÍA..... 126

Artículo VIII.3.321. Ordenanzas de la edificación 126

Artículo VIII.3.322. Ordenanza nº 1: Edificación
Residencial Tradicional 127

Artículo VIII.3.323. Condiciones de uso..... 127

Artículo VIII.3.324. Condiciones de la parcela y de la
edificación 129



Artículo VIII.3.325. Ordenanza nº 2: Residencial Aislada	130
Artículo VIII.3.326. Condiciones de uso	130
Artículo VIII.3.327. Condiciones de la parcela y de la edificación	132
Artículo VIII.3.328. Rehabilitación de edificación existente	133
Artículo VIII.3.329. Ordenanza nº 3: Equipamiento y Servicios Públicos	134
Artículo VIII.3.330. Condiciones de uso	134
Artículo VIII.3.331. Condiciones de la parcela y de la edificación respecto a ella	136
Artículo VIII.3.332. Ordenanza nº 4: Parques y Jardines Públicos	137
Artículo VIII.3.333. Condiciones	137
<u>EQUIPO REDACTOR</u>	138

1. INTRODUCCIÓN



1. INTRODUCCIÓN

El presente documento forma parte de los documentos elaborados para la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Miguel de Aguayo. Consta de una serie de artículos, agrupados por capítulos, que regulan el modo de actuar sobre el territorio de este término municipal.



2. NORMATIVA



TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo I.1.1. Objeto y ámbito

El objeto de este Plan General es la ordenación urbanística del término municipal de San Miguel de Aguayo, como instrumento de ordenación integral, clasificando su suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definiendo los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, estableciendo su plazo de vigencia.

Artículo I.1.2. Vigencia

- 1.- El presente documento entrará en vigor, una vez publicados los anuncios correspondientes a su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria.
- 2.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y de Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria su vigencia es indefinida.

Artículo I.1.3. Interpretación del Plan General

- 1.- Las presentes normas se interpretarán de conformidad con los criterios de interpretación establecidos en el Capítulo II del Título preliminar del Código Civil, artículo 3 y siguientes.
- 2.- En caso de discrepancia, prevalecerán:
 - a. Las normas urbanísticas específicas sobre las generales
 - b. Los textos escritos sobre los documentos gráficos
 - c. Los planos de menor sobre los de mayor, es decir, en los que una zona aparezca con más detalle
 - d. Las determinaciones contenidas en el catálogo de Edificios y Conjuntos Protegidos sobre el resto de documentos

Artículo I.1.4. Revisión del Plan General

- 1.- Se entiende por Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, la alteración sustancial de la estructura y ordenación general en él establecida.
- 2.- Procederá la Revisión del presente Plan General si:
 - a. Transcurren 8 años desde la fecha de su entrada en vigor.
 - b. Resulta afectado por normas o planes cuyas normas resulten vinculantes.
 - c. Se alteran las hipótesis del Plan respecto a las magnitudes básicas de población, empleo, mercado de vivienda o capacidad económica municipal, cuya entidad no sea subsanable por la modificación parcial del Plan.
- 3.- El documento de Revisión deberá contener las determinaciones y documentos establecidos en la legislación urbanística para la elaboración del Plan General.



Artículo I.1.5. Modificación del planeamiento general

- 1.- Se entiende por modificación cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión.
- 2.- Las modificaciones contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo justificación y motivación expresas de la necesidad o conveniencia de la reforma, y, estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.



TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Capítulo 1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo II.1.6. Competencia

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares, y de la cooperación de los organismos competentes de la Administración Autonómica y Central.

Artículo II.1.7. Orden de desarrollo

- 1.- La ejecución del Plan se atenderá a las previsiones contenidas en él y en el planeamiento que lo desarrolle.
- 2.- El incumplimiento de los plazos que en su caso se establezcan por parte de la iniciativa privada faculta al Ayuntamiento para formular instrumentos de desarrollo, modificar los ámbitos de actuación y cambiar el sistema de actuación previsto, sin perjuicio del ejercicio de las facultades municipales de revisión y modificación del planeamiento en los términos previstos por la ley.

Artículo II.1.8. Desarrollo del Plan General

El Plan General se desarrollará según lo previsto en el planeamiento y mediante los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución previstos en la legislación vigente.

Artículo II.1.9. Prioridad de desarrollo

El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento. Si el interés público aconseja la alteración del proceso urbanizador, los plazos de ejecución podrán reducirse tramitándose de acuerdo con el procedimiento establecido para la modificación o revisión del instrumento de que se trate.

Capítulo 2. NORMAS DE GESTIÓN

Artículo II.2.10. Ámbitos de gestión

Para el desarrollo y ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones se podrán delimitar sectores o Unidades de Actuación, dentro de las cuales se puedan cumplir los requisitos establecidos por la legislación vigente.

Artículo II.2.11. Unidades de Actuación

- 1.- Las Unidades de Actuación son los ámbitos territoriales delimitados para posibilitar la ejecución integrada del planeamiento con autonomía técnica y económica, así como para hacer posible el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización y la distribución equitativa entre los afectados de los beneficios y cargas derivados de la urbanización.



2.- Tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, el Sector podrá dividirse en varias Unidades de Actuación o constituir, todo él, una sola Unidad.

Artículo II.2.12. Delimitación de Unidades de Actuación

1.- Cuando en ejecución del presente Plan General se delimiten Unidades de Actuación, se seguirán los siguientes criterios:

- a. Que por sus dimensiones y características de la ordenación permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización derivados del planeamiento.
- b. Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la urbanización.
- c. Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- d. Que su aprovechamiento no difiera en más del quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio del sector al que, en su caso, pertenezca.

2.- La delimitación de las Unidades de Actuación para las que se requiera Estudio de Detalle se llevarán a cabo de forma simultánea a la aprobación del mismo.

3.- El Ayuntamiento podrá exigir la delimitación de Unidades de Actuación y la fijación del Sistema de Actuación para que su desarrollo sea simultáneo a la de cualquier Plan Parcial o Especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

Artículo II.2.13. Normalización de fincas

Se entiende por normalización de fincas la operación en virtud de la cual se redefinen los linderos de las propiedades al objeto de adaptar la configuración física de aquéllas a las determinaciones del Plan, sin que sea necesaria una redistribución de cargas y beneficios entre los propietarios.

Artículo II.2.14. Expropiación forzosa

El concesionario urbanizador podrá solicitar del Ayuntamiento la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que incumplan sus obligaciones. Los propietarios también podrán instar en cualquier momento la expropiación de bienes y derechos afectados en beneficio del urbanizador o del Ayuntamiento.

Artículo II.2.15. Ocupación directa

Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos dotacionales públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una Unidad de Actuación excedentaria. Para poder efectuarla se requiere la aprobación del planeamiento de detalle preciso y la determinación por parte del Ayuntamiento tanto del aprovechamiento correspondiente al titular del terreno que se pretende ocupar como el de las Unidades de Actuación excedentarias en las que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento.



Artículo II.2.16. Reparcelación

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una Unidad de Actuación para su nueva y posterior división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los afectados en proporción a sus respectivos derechos.

Artículo II.2.17. Convenios urbanísticos de gestión

1.- Se entiende por convenios de gestión aquellos que tienen por objeto exclusivamente fijar los términos y condiciones de la concreta ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración o modificación de aquel.

2.- Los convenios urbanísticos de gestión se registrarán en cuanto a su contenido, requisitos y límites por lo dispuesto en el Capítulo IV del Título VII de la Ley de Cantabria 2/2001.

Capítulo 3. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo II.3.18. Ejecución del planeamiento

La ejecución del planeamiento se realizará:

- a. Por Unidades de Actuación completas con arreglo a los sistemas de actuación previstos por la ley, en suelo urbanizable y suelo urbano.
- b. Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano.
- c. Por intervenciones singulares que podrán afectar a sistemas generales o dotaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo.

Artículo II.3.19. Sistemas de Actuación

1.- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley: Cesión de viales, Compensación, Cooperación, Expropiación o Concesión de obra urbanizadora, instrumentos de gestión urbanística que fijan y establecen las bases técnicas y económicas de cada actuación.

2.- El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señale el Plan General, y cuando éste no lo indicara lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren dando preferencia a los sistemas de cesión de viales, compensación, concesión de obra urbanizadora y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad hagan preferible la expropiación.

3.- La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan General o en las normas aprobadas para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad.

Artículo II.3.20. Sistema de Cesión de Viales

1.- El Sistema de Cesión de Viales es un sistema de actuación que la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, permite aplicar en pequeños



municipios, en el que los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados por el planeamiento a viales, así como aquellas zonas verdes y espacios libres interiores a las alineaciones, siempre que el conjunto de dichas cesiones no supere el 10 % de la superficie de la parcela.

2.- Los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales podrán ser adquiridos mediante expropiación forzosa.

3.- Debe garantizarse la ejecución completa de los viales de nueva creación con carácter previo o simultáneo al inicio de las obras de edificación que se encuentren afectados por la ejecución de dichos viales.

4.- Los propietarios deberán urbanizar su parcela o ámbito de actuación garantizando, y ejecutando, si fuese necesario, las conexiones a las redes generales municipales, con cesión gratuita al Ayuntamiento una vez ejecutadas, ya que las conexiones a la urbanización deben transcurrir por terrenos de uso público o constituir servidumbre a favor del Ayuntamiento.

5.- La ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización y edificación podrá autorizarse siempre de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 56 del Capítulo 2 del Título III de estas Normas.

Artículo II.3.21. Sistema de Compensación

1.- El Sistema de Compensación es un sistema de actuación de base privada, en el que los propietarios, agrupados en una entidad jurídica denominada Junta de Compensación, asumen el papel de urbanizadores asumiendo las operaciones de reparcelación y las obras de urbanización conforme determine el Plan aportando los terrenos de cesión obligatoria.

2.- La formación de Junta de Compensación no será necesaria si:

- a. Todos los terrenos de la Unidad de Actuación pertenecen a un solo propietario.
- b. Los terrenos pertenecen a varios propietarios y entre ellos existe acuerdo para el seguimiento del trámite del procedimiento abreviado previsto en la Ley de Cantabria 2/2001.

Artículo II.3.22. Sistema de Cooperación

El Sistema de Cooperación es un sistema de actuación de base pública en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración asume el papel de urbanizadora y ejecuta con cargo a aquéllos las obras que determine el planeamiento.

Artículo II.3.23. Sistema de Concesión de obra urbanizadora

El Sistema de Concesión de obra urbanizadora es un sistema de actuación de base privada en el que la Administración concede a un agente urbanizador la realización de las obras de urbanización, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y la distribución de beneficios y cargas entre los



propietarios, obteniendo su retribución de éstos conforme a lo convenido por el Ayuntamiento.

Artículo II.3.24. Sistema de Expropiación

El Sistema de Expropiación para ejecutar unidades completas de actuación es un sistema público de actuación en el que el Ayuntamiento obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos en aquéllas, ejecuta las obras de urbanización y enajena después las parcelas resultantes susceptibles de edificación.

Artículo II.3.25. División de fincas

- 1.- Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos, en dos o más lotes, que no tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.
- 2.- Será precisa la obtención de previa licencia municipal para cualquier parcelación o segregación de fincas independientemente de la clase de suelo en que tenga lugar.

Capítulo 4. NORMAS DE TRAMITACIÓN

Artículo II.4.26. Actuación municipal

- 1.- La competencia municipal en materia de intervención del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer en su caso, la ordenación infringida.
- 2.- La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante licencias urbanísticas, órdenes de ejecución o de suspensión y por el procedimiento de inspección urbanística.

Artículo II.4.27. Información previa

Cualquier persona podrá obtener de los servicios técnicos municipales información sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento y en la realización de las obras. Esta información de carácter previo a la solicitud de licencia de obras o a otras autorizaciones, no tiene la naturaleza de decisión administrativa definitiva.

Artículo II.4.28. Informes urbanísticos

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en un plazo de un mes por el servicio municipal competente. La solicitud de informe deberá acompañarse con un plano de emplazamiento de la finca sobre cartografía oficial del Ayuntamiento, o bien denominación precisa del área objeto de consulta.



Artículo II.4.29. Cédula urbanística

- 1.- La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca, en cuanto respecta al planeamiento que le fuera de aplicación, y al estado de su ejecución y gestión.
- 2.- Su contenido será el prescrito por la legislación vigente, conteniendo la indicación de que la cédula caduca automáticamente a los seis meses de su expedición.
- 3.- La propuesta de la cédula urbanística será elaborada por los servicios técnicos municipales, aprobada por la Alcaldía y expedida por el secretario.

Artículo II.4.30. Actos sujetos a licencia

Los actos que necesitan licencia urbanística son:

- a. Parcelaciones o segregaciones de fincas
- b. Apertura de vías, caminos y accesos rodados.
- c. Cierre y vallado de fincas.
- d. Obras de nueva planta y de modificación de las edificaciones existentes.
- e. Primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.
- f. Colocación de carteles publicitarios y otros medios de propaganda visibles desde la vía pública.
- g. Colocación de construcciones prefabricadas e instalaciones móviles.
- h. Apertura de actividades.
- i. Demoliciones totales o parciales, salvo en actuaciones urgentes por razón de ruina inminente.
- j. Obras de urbanización no incluidas en Proyectos de Urbanización.
- k. Movimientos de tierras, incluida la extracción de áridos y explotaciones análogas.
- l. Instalación de grúas o andamios.
- m. Instalación de redes de servicio, ya sean aéreas, en superficie o subterráneas, y su modificación.
- n. Instalación de antenas de transmisión de telecomunicaciones si se trata de instalación independiente no colocada en otra edificación o instalación.
- o. Las instalaciones subterráneas, cualesquiera que sea el uso a que se destine el subsuelo.
- p. El uso de vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- q. Colocación de invernaderos.
- r. Aquellos actos para los que venga exigida por la legislación urbanística o por cualquier otra norma jurídica que fuese de aplicación.



Artículo II.4.31. Contenido de la licencia

La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal, las condiciones especiales a las que debe ajustarse y el tiempo de ejercicio de las facultades autorizadas en ella.

Artículo II.4.32. Tipos de licencias

Las licencias serán: de parcelación; de obras, que podrán ser mayores o menores; de actuaciones; de actividad; o de ocupación.

Artículo II.4.33. Garantías

Si la ejecución de las obras conlleva la realización de cesiones obligatorias a favor del Municipio o el cumplimiento de cualquier otro deber y carga, se adjuntarán los documentos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones y la asunción por el solicitante de los compromisos correspondientes, además de las garantías exigidas por el Ayuntamiento.

Artículo II.4.34. Subsanación de deficiencias

Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras siguiente, los posibles defectos técnicos o de otra clase que contuvieran los proyectos y la restante documentación, que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

Artículo II.4.35. Deficiencias insubsanables

Se consideran defectos insubsanables todos aquellos que exijan la introducción de modificaciones esenciales en el proyecto, entre ellos, la señalación errónea de la zonificación, la proyección de obras o instalaciones para usos no permitidos en la zona, el incumplimiento del planeamiento por sobrepasar altura, superficie, volúmenes o aprovechamiento máximo permitido.

Artículo II.4.36. Licencias otorgadas por silencio administrativo

No podrán entenderse nunca como licencias concedidas por silencio administrativo aquellas que amparen actuaciones en contra de lo previsto por la ley, el planeamiento, las ordenanzas y reglamentos municipales o los instrumentos de gestión urbanística definitivamente aprobados, o que afecten directamente a terrenos de patrimonio o dominio público así como a la protección del patrimonio cultural.

Artículo II.4.37. Vigilancia e inspección

Corresponde al Ayuntamiento la inspección y vigilancia del cumplimiento de los términos impuestos. El impedimento u obstrucción a los reconocimientos e inspecciones dispuestos por la Autoridad Municipal o sus agentes determinará la presunción de incumplimiento de tales términos, a los efectos de la suspensión, revocación o declaración de caducidad de la licencia otorgada.



Artículo II.4.38. Notificación de terminación de las obras

Los titulares de licencias de obra mayor notificarán al Ayuntamiento la terminación de las obras dentro de los 15 días siguientes a la conclusión de la misma, acompañando a su notificación el certificado expedido por el director facultativo cuando haya sido necesaria la intervención de un técnico competente.

Artículo II.4.39. Inspección final

Acabadas todas las obras o instalaciones, los Servicios Técnicos Municipales realizarán su inspección final advirtiendo con antelación necesaria el día y la hora en que ésta se vaya a realizar, para que asistan el técnico director y el empresario, en la que se verificará que lo realizado se ajusta a la licencia, al proyecto aprobado y a la normativa urbanística en general.

Artículo II.4.40. Licencias de parcelación

- 1.- La licencia de parcelación autoriza al deslinde y amojonamiento de las parcelas resultantes, considerándose infracción urbanística la división y cerramiento de fincas sin ella.
- 2.- El proyecto de parcelación a presentar debe constar de:
 - a. Memoria justificada y descriptiva de la parcelación, con la descripción de la parcela original y de las resultantes, demostrando que son aptas para la edificación, y haciendo referencia al planeamiento en ellas aplicable.
 - b. Planos de estado actual, en los que aparecerán: usos, edificación, arbolado y parcelario existente.
 - c. Plano de parcelación, con identificación de las parcelas resultantes.
 - d. Propuesta de cédula urbanística de cada parcela.
 - e. Si la parcela figura inscrita en el Registro de la Propiedad, certificación registral de la finca matriz o, en otro caso, escritura de compraventa o documento público o privado en el que se describa.
 - f. Certificación catastral en la que conste la superficie de la parcela y su valoración a efectos fiscales.
- 3.- La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos aprobatorios de reparcelación, compensación, y normalización de fincas, y podrá ser simultánea con los actos de aprobación definitiva de Planes Parciales o Especiales, o Estudios de Detalle que incluyan la documentación anterior.
- 4.- El Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la propiedad los acuerdos aprobatorios o denegatorios de los planes e instrumentos de gestión, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirá copia autorizada de los planos y las cédulas urbanísticas.
- 5.- El otorgamiento de licencias de parcelación y segregación de fincas colindantes a carreteras autonómicas deberá contar con el



informe favorable previo y vinculante de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda teniendo en cuenta que no debe dar origen a nuevos accesos o pudiendo modificar el acceso a la finca matriz para atender adecuadamente a las parcelas segregadas, pero siendo el único para todas ellas.

Artículo II.4.41. Licencia de Obra Menor

1.- Se denomina obra menor a toda actuación de técnica sencilla y poca entidad en los edificios, que no comportan intervención sobre sus elementos estructurantes, uso, número de viviendas o locales, composición o aspecto exterior, ni tengan lugar sobre edificios incluidos en Catálogos de protección con las categorías parcial, estructural, integral o monumental.

2.- La solicitud de licencia de obra menor se realizará mediante presentación por triplicado de instancia o, en su caso, impreso normalizado, en el que conste:

a. Nombre, apellidos, DNI y domicilio del solicitante, así como datos de identificación y domicilio de la persona interesada, en caso de ser distinta. Si fuesen personas jurídicas se harán constar los datos de inscripción registral y número de identificación fiscal de las mismas.

b. Identificación de la finca sobre la que se pretende actuar, indicando la referencia catastral, dirección completa, piso y puerta o, en su caso, parcela, y señalando a quien corresponde la titularidad de la misma.

c. Documentación técnica y descriptiva exigida para cada tipo de obra, que incluirá medidas de integración paisajística si este fuese a resultar alterado

Artículo II.4.42. Licencia de Obra Mayor

1.- Se denomina obra mayor aquella que por la trascendencia de sus actuaciones exige una tramitación y documentación rigurosas ya que altera la configuración arquitectónica del edificio produciendo una variación esencial de la composición exterior, su volumetría, el conjunto del sistema estructural o un cambio de su uso característico.

2.- La solicitud de licencia de obra mayor se realizará mediante presentación por triplicado, en el Registro del Ayuntamiento, de instancia o, en su caso, impreso normalizado, en el que conste:

a. Nombre, apellidos, DNI y domicilio del solicitante, así como datos de identificación y domicilio de la persona interesada, en caso de ser distinta. Si fuesen personas jurídicas se harán constar los datos de inscripción registral y número de identificación fiscal de las mismas.

b. Identificación de la finca sobre la que se pretende actuar, indicando la referencia catastral, dirección completa, piso y puerta o, en su caso, parcela, y señalando a quien corresponde la titularidad de la misma.



- c. Proyecto Técnico suscrito por técnico competente y acompañado de la correspondiente hoja de encargo para la dirección facultativa.
- d. Documentación técnica y descriptiva exigida según el tipo de obra a desarrollar, incluyendo medidas de integración paisajística.
- e. Cuando se exija parcela mínima, certificación registral o, en su defecto, documentación que justifique la superficie de la parcela.

Artículo II.4.43. Licencias de obras en suelo rústico

Las solicitudes de licencia de obras en suelo rústico deberán acompañarse, además de toda la documentación requerida para cualquier proyecto, las normas particulares y legislación aplicable, de:

- a. Planos de ubicación a escala adecuada para señalar su posición y relación con el entorno.
- b. Planos de detalle, escala mínima 1/2000 del emplazamiento con indicación de las construcciones y edificaciones existentes, tales como caminos, canales de riego, muros, setos, cierres, etc.
- c. Planos en los que se indique la vegetación existente, especialmente la que pudiese verse afectada.
- d. Planos de los accesos y relación con las vías de comunicación.
- e. Documentación fotográfica del entorno existente.

Artículo II.4.44. Licencias de obras de nueva planta

La concesión de licencias de obra de nueva planta exige, además del cumplimiento de las condiciones técnicas, de dimensión y uso dispuestas por el planeamiento, la constancia y acreditación de los siguientes requisitos:

- a. Licencia de parcelación si fuese exigible.
- b. Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación al que pertenezca la parcela.
- c. Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- d. Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- f. Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.



Artículo II.4.45. Licencias de obras diferidas

La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un Proyecto Básico, pero su eficacia queda suspendida y condicionada al posterior permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el Proyecto de Ejecución completo. Su plazo de validez será de tres meses caducando si en dicho plazo no se solicita el permiso de inicio de obras.

Artículo II.4.46. Licencias de actividad

Requieren licencia de actividad la nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones, así como el cambio de titularidad, excepto si es consecuencia de transmisiones mortis causa o sentencia de separación de bienes.

Artículo II.4.47. Licencias de ocupación

La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados conforme las condiciones de las licencias autorizadoras de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

Artículo II.4.48. Órdenes de ejecución

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, la Alcaldía ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

Artículo II.4.49. Tramitación de las modificaciones

Las alteraciones que impliquen modificación del Plan General se sujetarán al procedimiento correspondiente con arreglo a lo preceptuado al respecto en la legislación urbanística. El Estudio de Detalle de la unidad afectada por la modificación del Plan podrá tramitarse simultáneamente condicionando su aprobación a la de dicha modificación.

Artículo II.4.50. Tramitación de los cambios

Las alteraciones que no impliquen modificación del Plan General, se resolverán a través de la oportuna figura de planeamiento, debiéndose justificar en la tramitación de la misma las razones de los cambios introducidos.

Artículo II.4.51. Tramitación de la modificación de límites

Las alteraciones que impliquen modificación de límites y por lo tanto, aumentos o disminuciones de superficies, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. No podrán excluirse terrenos de cesión obligatoria y gratuita.



b. Deberá demostrarse que los aumentos de superficie edificables derivados de la aplicación del coeficiente de edificabilidad establecida en la ficha a una superficie de suelo superior, pueden materializarse en la unidad sin alterar las superficies correspondientes a las reservas dotacionales o de viario, ni las condiciones reguladores de la edificación (altura, fondo y porcentajes de ocupación)

c. Acreditar la conformidad expresa de los propietarios de suelo incluido o excluido como consecuencia de la alteración de los límites.

Capítulo 5. OBRAS

Artículo II.5.52. Tipos de obras

Los tipos de obras se pueden clasificar según su nivel de dificultad (mayores y menores), según su naturaleza (de nueva planta, de demolición, de acondicionamiento, exteriores, de conservación, de restauración, etc...) o según su objeto o la intención que persiguen (Ordinarias, de sustitución, de reconstrucción, de reparación, de reestructuración o de rehabilitación)

Sección 1ª: NIVELES DE OBRAS

Artículo II.5.53. Obras Mayores

Se consideran obras mayores todas las obras que afectan a elementos estructurales o añaden o alteran la disposición de huecos en fachadas o puedan suponer un riesgo para la edificación o el espacio público.

Artículo II.5.54. Obras Menores

Son obras menores todas aquellas de sencillez técnica y de escasa entidad tanto constructiva como económica, consistiendo fundamentalmente en pequeñas obras de reparación o decoración. No afectan a la estructura, a la disposición de los huecos de fachada ni su ejecución puede suponer un riesgo para la edificación o el espacio público.

Sección 2ª: NATURALEZA DE LAS OBRAS

Artículo II.5.55. Obras de Nueva Planta

Son obras de ejecución de nueva construcción total o parcial de edificios sobre suelo vacante o mediante la sustitución de edificación existente.

Artículo II.5.56. Obras de Demolición

Se denominan así las obras necesarias para la desaparición total o parcial de edificación existente.

Artículo II.5.57. Obras de Acondicionamiento

Las obras de acondicionamiento son aquellas obras de mejora o adecuación al uso destinado de los espacios o instalaciones de la edificación



mediante la introducción, sustitución o modernización de servicios, instalaciones o elementos constructivos, o mediante la redistribución de espacios interiores, pero sin afectar su volumetría, estructura o espacios comunes del inmueble.

Artículo II.5.58. Obras Exteriores

Se llaman obras exteriores a aquellas que afectan puntualmente y de forma limitada a la configuración o aspecto exterior del edificio o local, sin alterar su volumetría ni su morfología general.

Artículo II.5.59. Obras de Ampliación

Se denominan así aquellas obras que implican un aumento de la superficie edificada o de la volumetría, bien por incremento en altura, bien por nueva ocupación en parcela, bien por ejecución de entreplantas o aprovechamientos bajo cubierta permitidos.

Artículo II.5.60. Obras de Consolidación

Se designan así a las obras de afianzamiento, refuerzo o eventual sustitución parcial de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de estructura y distribución.

Artículo II.5.61. Obras de Conservación

Se consideran obras de este tipo las destinadas al mantenimiento de las condiciones de ornato e higiene de los edificios, como el retejado, pintura, solado, revoco o eventuales reparaciones de instalaciones o elementos decorativos.

Artículo II.5.62. Obras de restauración

Se denominan así las obras necesarias para la restitución de un edificio existente, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.

Artículo II.5.63. Obras de reforma estructural

Las obras de reforma estructural son aquellas de sustitución parcial o total de los elementos portantes de un edificio con variación de su diseño estructural.

Sección 3ª: FINALIDAD DE LAS OBRAS

Artículo II.5.64. Obras Ordinarias

Se consideran así aquellas obras que desarrollan las facultades urbanísticas sin más referencia que las Normas aplicables.



Artículo II.5.65. Obras de Sustitución

Son aquellas obras que, tras la demolición o desaparición de edificación pre-existente, utiliza sus parámetros de altura, forma de ocupación, número de plantas y volumetría como referente para sus condiciones de edificación.

Artículo II.5.66. Obras de Reconstrucción

Las obras de reconstrucción son el conjunto de obras que, tras la demolición o desaparición de edificación preexistente, reproduce fielmente las condiciones morfológicas exteriores e interiores de los espacios comunes y/o públicos de la misma.

Artículo II.5.67. Obras de Reparación

Se denominan así aquellas obras de restauración, conservación o consolidación necesarias para restituir las condiciones de funcionalidad, estabilidad, higiene u ornato que hubieran sido dañadas por falta de mantenimiento o por otras causas.

Artículo II.5.68. Obras de Reestructuración

Se consideran obras de reestructuración al conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y reforma estructural que se realizan en un edificio para adecuar su contenido a nuevos usos y/o exigencias de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, pudiendo afectar a la estructura del edificio, a sus elementos comunes de acceso y circulación vertical, a la disposición de patios, pueden llegar a la total demolición interior, pero en ningún caso variar la morfología exterior y los elementos constructivos exteriores. Podrán incrementar la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas, siempre que se cumplan las condiciones generales de edificabilidad, usos y edificación y haya una correcta adecuación de alturas de forjado y tabicación con los huecos correspondientes a la envolvente exterior.

Artículo II.5.69. Obras de Rehabilitación

Son aquellas obras de restauración, conservación, acondicionamiento y consolidación precisas para que la edificación recupere su significación arquitectónica con niveles adecuados de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, respetando y poniendo en valor las características, significados y elementos arquitectónicos que la configuran, sin implicar reforma estructural, y en todo caso, sin variar la estructura, los elementos comunes de acceso y circulación vertical, la disposición de los patios, y la morfología exterior y elementos constructivos exteriores.



TÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Capítulo 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL TERRITORIO

Artículo III.1.70. Clasificación del suelo

- 1.- La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión.
- 2.- Las clases en las que el Plan General clasifica el suelo son: suelo rústico, suelo urbano y suelo urbanizable.

Artículo III.1.71. Suelo rústico

- a. Se clasifican como suelo rústico aquellos terrenos sometidos a algún régimen de especial protección o a limitaciones de uso para la protección del dominio público, así como aquellos terrenos que el Plan General considera necesario preservar bien por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, naturales, agrícolas, forestales o ganaderos, o por hallarse sometidos a riesgos naturales; bien por considerar que no deben contener construcciones propias de las zonas urbanas.
- b. El suelo rústico se divide en suelo rústico de especial protección y suelo rústico de protección ordinaria. Sus categorías son las siguientes:
 - Suelo rústico común o de protección ordinaria
 - Suelo rústico de especial protección agropecuaria
 - Suelo rústico de especial protección de infraestructuras
 - Suelo rústico de especial protección ecológica
 - De monte arbolado
 - De monte no arbolado
 - Suelo rústico de especial protección y ordenación forestal
 - Suelo rústico de especial protección de ribera
 - Suelo rústico de especial protección paisajística

Artículo III.1.72. Suelo urbanizable

- a. Se clasifican como suelo urbanizable aquellos terrenos que, sin ser urbanos, están destinados a ser soporte del crecimiento urbano previsto no estando protegidos por la normativa.

Artículo III.1.73. Suelo urbano

- a. Están clasificados como suelo urbano aquellos terrenos que comprenden las áreas ya transformadas por contar con los servicios urbanísticos necesarios o por estar consolidados por la edificación en al menos la mitad de su superficie.



Artículo III.1.74. Sistemas generales

Se categorizan así las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, se destinan desde el Plan General al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes de la estructura general y orgánica del territorio, entre ellos todas las carreteras autonómicas.

Artículo III.1.75. Calificación del suelo

El Plan General califica los distintos suelos mediante la determinación de los usos a los que se destinan asignando usos característicos en todas las clases de suelo y usos pormenorizados en el suelo urbano y en aquellas zonas del suelo urbanizable en las que lo considere conveniente.

Capítulo 2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo III.2.76. Deberes generales

Los propietarios, para poder ejercer los derechos determinados por este Plan, deben cumplir una serie de obligaciones.

- a. Obtener la aprobación definitiva de los proyectos de normalización de fincas, reparcelación o compensación, que la ejecución del planeamiento requiera.
- b. Haber satisfecho el cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas a favor del municipio que corresponda realizar con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo o convenio urbanístico que se ejecute.
- c. Ejecutar las obras de urbanización correspondientes a la unidad de actuación o a la parcela, según sea el caso.
- d. Cumplir las disposiciones que marca el planeamiento, con las especificaciones cualitativas de su calificación urbanística, y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
- e. Conservar las construcciones, infraestructuras de urbanización, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

Artículo III.2.77. Ejecución simultánea de edificación y urbanización

La ejecución simultánea se autorizará si se garantiza mediante fianza la totalidad del importe de la urbanización. El importe de la obra de urbanización se compensará con la suma que le corresponde abonar al propietario en concepto de su participación obligada en los gastos de urbanización de la unidad de actuación en la que se encuentran sus terrenos.

Artículo III.2.78. Señalamiento de alineaciones y rasantes. Tira de cuerdas

Cualquier persona podrá solicitar que se la señalen las alineaciones y rasantes de un solar. El señalamiento se efectuará el día y a la hora señalada y notificada por la Alcaldía, al que acudirán el técnico municipal encargado de realizarlo, el solicitante y el técnico por él designado. Se levantará Acta en la



que se harán constar las alineaciones y rasantes en plano o croquis adjunto firmado por los técnicos presentes.

Artículo III.2.79. Derechos de los propietarios en suelo rústico

1.- Los propietarios de suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que establezca la ley o el presente Plan General.

2.- La realización de obras, construcciones, instalaciones y el uso de los terrenos en suelo rústico seguirán las disposiciones establecidas para cada una de sus categorías en este Plan.

Artículo III.2.80. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable

Los propietarios de suelo urbanizable para los cuales se hayan adelantado las condiciones propias del planeamiento parcial, tendrán derecho a edificarlos una vez completada la urbanización y cumplidos los siguientes deberes:

- a. Proceder a la distribución y reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de las obras de urbanización y edificación.
- b. Ceder gratuitamente al Municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.
- c. Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el presente Plan, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen la condición de solar si no la tuviesen, y la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión a los sistemas generales.
- d. Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al 15 % del aprovechamiento medio del sector o sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución, o de no haberlos, de la unidad de actuación. El Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica.
- e. Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso se establezca la ley o se deriven del presente Plan General.



Artículo III.2.81. Derechos de los propietarios de suelo urbano

- a. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación, completando la urbanización de los mismos y edificando sobre ellos, con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éste asigne a la zona en que este situada la finca correspondiente.
- b. Los propietarios tendrán derecho a llevar a cabo las operaciones de gestión y ejecución necesarias para su consolidación así como a la posterior edificación de los terrenos una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo III.2.82. Deberes de los propietarios de suelo urbano

Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano están obligados a:

- a. Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar si no la tuviesen.
- b. Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere necesario.
- c. Ceder gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.
- d. Solicitar licencia y edificar los solares en las condiciones y plazos que en cada caso se establezcan, y en su defecto:
 - o Solicitar en el plazo de seis meses desde que sea firme la declaración de ruina, licencia de obras para la sustitución o rehabilitación de las edificaciones declaradas en ruina y comenzar las obras antes del plazo de dos años de su inclusión en el Registro Municipal de Solares.
 - o Solicitar licencia de obras de edificación en el plazo de 6 meses desde que una finca adquiera la condición de solar, e iniciar las obras en los plazos previstos en la legislación vigente.
 - o Agotados los plazos señalados y previa declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos se procederá a la aplicación del régimen de venta forzosa de acuerdo con la legislación urbanística.
 - o La tramitación de un expediente de licencia que concluya con resolución denegatoria o cuya tramitación finalice por desistimiento o caducidad no interrumpe el cómputo del plazo para iniciar las obras.
- e. Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir



su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

Artículo III.2.83. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo de sistemas generales

- 1.- Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales incluidos en suelo urbanizable, o adscritos a ellos, cederán obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los mismos.
- 2.- Los propietarios a que se refiere el apartado anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la unidad de actuación en que hayan de hacer efectivo su derecho al reparto equitativo de beneficios y cargas, a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos, en todo caso, a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

Artículo III.2.84. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

- 1.- En urbanizaciones:
 - a. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento en correcto estado de funcionamiento de las acometidas de redes de servicio.
 - b. En urbanizaciones no recibidas por el Ayuntamiento o cuya conservación corresponda a los propietarios de las mismas, correrá por cuenta de dichos propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
- 2.- En construcciones:
 - a. Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de la filtración que pueda lesionar cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos, de modo que no ofrezcan riesgos a las personas y a los bienes.
 - b. Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Tanto el edificio como los espacios libres de propiedad privada se mantendrán con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen



funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humo y de partículas.

c. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento. Igual condición deberán presentar las carpinterías, cierres, rótulos, toldos y demás elementos superpuestos a la fachada.

3.- Para los carteles e instalaciones serán de aplicación las condiciones señaladas para las construcciones en el apartado a del punto 2 de este artículo, teniendo en cuenta que se prohíbe expresamente el establecimiento de cualquier cartel de publicidad que sea visible desde el dominio público de las carreteras estatales, extendiendo esta prohibición a los carteles colocados en los suelos urbanos orientados hacia el dominio público de las carreteras autonómicas.

Artículo III.2.85. Obligaciones de conservación

1.- Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, y destinarlos a usos que sean compatibles con el planeamiento, de forma que se garantice el respeto a la normativa sobre protección del medio ambiente, patrimonio cultural y rehabilitación urbana.

2.- Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones establecidas para la categoría de suelo en la que se incluye, protegiendo o eliminando los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes y permaneciendo siempre limpio.

Artículo III.2.86. Obligaciones a la terminación de las obras

A la finalización de las obras, según el plazo establecido en la licencia, sus responsables deberán:

- a. Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones grúas y barreras.
- b. Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos.
- c. Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.
- d. Colocar la placa indicadora del número de la finca.

Artículo III.2.87. Infracciones

La infracción por parte de los propietarios de los deberes generales de conservación facultará al Ayuntamiento para la adopción de las medidas preventivas y sancionadoras previstas en la legislación vigente.



Artículo III.2.88. Conservación subsidiaria

- 1.- Cuando los propietarios de inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, podrá ordenar la ejecución, a costa del propietario, de las obras necesarias para la consecución de estado exigido.
- 2.- El incumplimiento de las órdenes de ejecución facultará al Ayuntamiento para proceder a la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas con arreglo a lo previsto en el artículo 201 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, sin perjuicio de la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística.

Capítulo 3. PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES SECTORIALES

Sección 1ª: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo III.3.89. Ámbito

Se consideran elementos a proteger las construcciones, los conjuntos de edificios de carácter histórico o cultural, o muros de cierre que deben ser preservados y que a tal efecto se incluyen en el Catálogo de patrimonio arquitectónico, por sus características tipológicas, históricas y arquitectónicas.

Artículo III.3.90. Deber de conservación

- 1.- Todo edificio, construcción o instalación incluida en el Catálogo de patrimonio debe conservarse y protegerse según el nivel que se indique en el mismo, siguiendo las disposiciones que se estipulan en este Plan General.
- 2.- Se permitirá la sustitución de elementos concretos cuando su nivel de deterioro lo exija, o se justifique debidamente su escaso valor patrimonial.

Artículo III.3.91. Derribo de edificios catalogados

Si se derriba o desmonta un edificio catalogado con obligación de conservación sin licencia, orden de ejecución o sin ajustarse a lo dispuesto en ella, podrán ser obligados a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

Artículo III.3.92. Niveles de protección del Patrimonio edificado

Los niveles de protección que se establecen, clasificando cada elemento del catálogo, son los siguientes:

Nivel 1: Protección Monumental

Pertencen a este nivel las construcciones declaradas Bien de Interés Cultural o Local así como todas aquellas que se determinen por el Plan como tales. Estas construcciones se protegerán en su totalidad con arreglo a lo previsto en la legislación protectora de patrimonio cultural.



Nivel 2: Conservación Integral

La conservación integral protegerá los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, forma y volumen.

Nivel 3: Conservación Estructural

Protegerá la apariencia externa, el modo característico de la organización espacial, distributiva y constructiva, así como los elementos de interés catalogados que existan en su fachada y su interior.

Nivel 4: Conservación Parcial

La conservación parcial protegerá la envolvente del edificio, que deberá conservarse aún en el supuesto de que resultara admisible la demolición interior, o elementos concretos de la fachada y del interior, según lo previsto para cada caso en la correspondiente ficha del Catálogo.

Nivel 5: Protección Ambiental

Este nivel engloba a los edificios que aunque no poseen por si mismos un interés relevante, singularizan el paisaje urbano, responden a las pautas tradicionales de construcción, coherentes con el ambiente e identidad histórica del municipio sin ofrecer rasgos destacados de valor. Deberá preservarse su apariencia externa aunque en casos excepcionales y mediante justificación previa, puede ser autorizada la sustitución por otro que posea características tipológicas, compositivas y de diseño similares.

Artículo III.3.93. Obras permitidas según el nivel de protección

- 1.- Protección Monumental:
 - a. Conservación y Reparación
 - b. Restauración
 - c. Rehabilitación por cambio de uso con fines dotacionales.
- 2.- Conservación Integral:
 - a. Conservación y Reparación
 - b. Restauración
 - c. Rehabilitación
- 3.- Conservación Estructural:
 - a. Conservación y Reparación
 - b. Restauración
 - c. Rehabilitación
 - d. Reforma, manteniendo en la medida de lo posible, las características arquitectónicas del edificio, su distribución básica.
- 4.- Conservación Parcial:
 - a. Conservación y Reparación
 - b. Restauración
 - c. Rehabilitación y Reforma
 - d. Reestructuración
- 5.- Protección Ambiental:



- a. Conservación y Reparación
- b. Restauración
- c. Rehabilitación y Reforma
- d. Reestructuración
- e. Ampliación
- f. Demolición, Reposición y Nueva Planta, de manera excepcional

Artículo III.3.94. Obras de conservación y reparación en el patrimonio protegido

Se respetarán íntegramente todas las características de las construcciones, no permitiéndose la alteración o sustitución de ninguno de sus elementos estructurales, a no ser que se trate de elementos no originales y exista autorización expresa para ello. Se consideran obras de este tipo las destinadas al mantenimiento de las condiciones de ornato e higiene de los edificios, como el retejado, pintura, solado, revoco o eventuales reparaciones de instalaciones o elementos decorativos.

Artículo III.3.95. Obras de restauración en el patrimonio protegido

Se respetará la organización espacial, constructiva y de composición en planta del edificio. Además, si la decoración existente es acorde al resto del edificio, a su calidad y valor, también deberá conservarse. Estas obras son las destinadas a recuperar la imagen y condiciones originales del edificio a partir de pruebas documentales o conocimientos comprobados de su estado primitivo.

Artículo III.3.96. Obras de rehabilitación y reforma en el patrimonio protegido

Se mantendrá el aspecto exterior del edificio existente o, en caso de que se hubiese degradado, se procederá a su recuperación. Se entiende por rehabilitación la adecuación del edificio a posibles nuevos usos o a una mejora de las condiciones de habitabilidad permitiendo una redistribución del espacio interior.

Artículo III.3.97. Obras de ampliación en el patrimonio protegido

Las partes de nueva construcción deberán adecuarse al resto de la edificación que deberá restaurarse. Se aplicarán las normas que correspondan según ordenanza.

- a. Los edificios entre medianeras situarán sus forjados a una altura que será la media de las alturas de los forjados de los edificios que tienen a uno y otro lado.
- b. Si se trata de edificios no medianeros la altura de sus forjados será la media de la de la agrupación o núcleo al que pertenezcan.
- c. En las parcelas en que existan construcciones colindantes que lleguen hasta la línea medianera las nuevas construcciones



deberán hacerlo también, disponiéndose los patios de luces necesarios que no deberán llegar nunca a la fachada.

Artículo III.3.98. Obras de reposición en el patrimonio protegido

1.- Se realizarán en caso de que existan derrumbes accidentales o demoliciones no autorizadas en edificios protegidos, así como para devolver a su lugar original los elementos caídos que afecten al menos a un 75 % de los elementos arquitectónicos de una parte individualizada del edificio. También se llevarán a cabo este tipo de obras si se detecta que poseyeron un estado anterior más valioso que el actual y que éste es recuperable.

2.- La solicitud de licencia para obras de reposición no previstas en este Plan, se acompañarán de un estudio que demuestre la pertinencia de este tipo de actuación mediante documentación histórica de carácter gráfico o escrito, análisis de los restos físicos de las construcciones, prospecciones arqueológicas e interpretaciones históricas de acuerdo con el método comparado.

Artículo III.3.99. Criterios para la autorización y ejecución de obras en edificios protegidos

1.- Toda actuación en inmuebles catalogados precisará de informe previo emitido por los Servicios Técnicos Municipales en el que se determinará el alcance y características de las intervenciones autorizables, elementos a conservar o reponer y cualquier otra circunstancia a tener en cuenta para la ejecución de las obras.

2.- Para la intervención en Bienes de Interés Cultural, declarados o en tramitación será preceptivo el informe de la Administración competente.

Artículo III.3.100. Introducción de elementos anacrónicos

En las obras que se lleven a cabo dentro del Municipio, se prohíbe la introducción de cualquier nuevo elemento decorativo, escudo, cornisa, capitel, balaustre, etc, que pueda inducir a la atribución de esa parte nueva, o del edificio a una época o estilo del pasado.

Artículo III.3.101. Rótulos, banderines, toldos y marquesinas en edificios protegidos

1.- Queda prohibida la instalación de banderines o rótulos perpendiculares al plano de la fachada.

2.- No se autoriza la instalación de toldos o marquesinas en edificios protegidos con el Nivel de Protección Monumental o el de Conservación Integral.

Artículo III.3.102. Ordenanzas aplicables

Las condiciones de edificación que se aplicarán a los edificios catalogados serán las que establezca la ordenanza de la zona en la que se encuentre.



Artículo III.3.103. Uso de los inmuebles protegidos

El uso al que se pueden destinar estos edificios se corresponderá con lo dispuesto en la ordenanza de zona por la que se rigen teniendo en cuenta también, las siguientes disposiciones en cuanto a usos prohibidos:

- 1.- Nivel de Protección Monumental
 - a. Transformación en vivienda colectiva cuando suponga alteración de la estructura espacial original del edificio
 - b. Agropecuario
 - c. Industrial, salvo los talleres de artesanía tradicional
 - d. Espectáculos, tales como bares y discotecas
- 2.- Nivel de Conservación Integral
 - a. Agropecuario
 - b. Industrial, salvo los talleres de artesanía tradicional
 - c. Espectáculos, tales como bares y discotecas
- 3.- Nivel de Conservación Estructural
 - a. Agropecuario
 - b. Industrial, salvo los talleres de artesanía tradicional
 - c. Espectáculos, tales como bares y discotecas
- 4.- Nivel de Conservación Parcial
 - a. Industrial, salvo los talleres de artesanía tradicional y talleres automovilísticos
- 5.- Nivel de Protección Ambiental
 - a. Industrial, salvo los talleres de artesanía tradicional y talleres automovilísticos

Sección 2ª: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL

Artículo III.3.104. Ámbito

Se consideran elementos a proteger el arbolado existente en suelo urbano además de las estructuras de ribera, las estructuras de monte arbolado y todos los árboles pertenecientes a especies autóctonas.

Artículo III.3.105. Deber de conservación

- 1.- Todo árbol existente en suelo urbano debe conservarse o sustituirse por otro similar en edad y porte, a colocar igualmente sobre suelo urbano.
- 2.- Se permitirá la sustitución de elementos concretos cuando su estado o localización así lo exija, justificándose debidamente su escaso valor o el peligro que supone mantenerlo en pie con seguridad para las personas, y la viabilidad del replazo propuesto.

Artículo III.3.106. Afección sobre el arbolado

- 1.- Cualquier especie arbórea, pública o privada, que pueda resultar afectada durante el transcurso de una obra, deberá haber sido así señalada en los planos topográficos de estado actual que se aporten a la solicitud de licencia.



2.- Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata con portes y características análogas según existencias en viveros comerciales.

3.- Los árboles que se puedan ver dañados durante obras de ejecución de proyectos, por las mismas obras, paso de vehículos o maquinaria, se protegerán previamente a lo largo del tronco en toda su altura hasta el comienzo de la copa o una altura no inferior a 3 metros comenzando desde el suelo mediante estructuras metálicas o de madera con diámetro libre interior de al menos 1 metro.

4.- Las zanjas o excavaciones realizadas próximas a plantaciones protegibles no deben acercarse al pie de las mismas al menos en 0,50 metros o una distancia igual a 5 veces el diámetro de su tronco, atendiendo a la distancia que resulte mayor de las dos referenciadas, siendo un técnico acreditado designado por el Ayuntamiento el que determine, en caso de resultar inviable cualquier otra solución, previa visita, las acciones a adoptar para la protección del arbolado que pudiese resultar afectado.

5.- Se procurará que la apertura de zanjas próximas al arbolado coincida con la época de reposo vegetal.

6.- En caso de que alguna raíz de un árbol de grosor mayor a 5 cm haya resultado alcanzada como consecuencia de obras de excavación, deberá repararse el daño cortando la misma con hacha, dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en mercado.

7.- Se prohíbe:

- a. Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga que le pueda resultar perjudicial.
- b. Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado en los alcorques o sus cercanías.
- c. Depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques de arbolado.

Sección 3ª: PROTECCIÓN DE RUTAS Y PAISAJES DE INTERÉS CULTURAL

Artículo III.3.107. Definición

Se entiende por rutas culturales aquellas que siguen los antiguos itinerarios, generalmente de ámbito supramunicipal, correspondientes a la vieja red caminera.

Artículo III.3.108. Ámbito de aplicación

Se consideran rutas y paisajes de interés cultural los caminos antiguos así catalogados en este planeamiento y las bandas de protección que para ellos se establecen.



Artículo III.3.109. Alcance de la protección de los caminos

- 1.- El entorno de protección que se establece es fuera de suelo urbano, de doce metros a partir del límite exterior del camino, límite exterior de la arista exterior del muro, seto vivo o talud que lo delimita, en el cual no se permite situar nuevas edificaciones.
- 2.- Se conservará el pavimento original terrizo o empedrado, aunque si por razones de tráfico se precisase, se buscarán soluciones de empedrado en los núcleos y de terrizo en suelo rústico, poniendo especial cuidado en los espacios de transición.
- 3.- Deben conservarse los hitos y construcciones públicas asociadas al camino tales como ermitas o capillas, fuentes, lavaderos y abrevaderos, etc. Además debe mantenerse el arbolado de especies autóctonas existente.
- 4.- Se señalarán convenientemente en las salidas de los pueblos y en los entronques con las carreteras mediante carteles en los que indique la denominación del camino y los principales alicientes del itinerario.
- 5.- El Ayuntamiento está obligado a mantener estos caminos en adecuadas condiciones de limpieza y desbroce.

Sección 4ª: PROTECCIÓN DEL PATROMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO

Artículo III.3.110. Protección del patrimonio arqueológico

Se considera patrimonio arqueológico y paleontológico de una zona a proteger a los bienes muebles, inmuebles y emplazamientos de interés histórico, así como toda la información medioambiental relacionada con la actividad humana que sean susceptibles de ser investigados con la aplicación de las técnicas propias de la arqueología, hayan sido descubiertos o no, estén enterrados o en superficie incluyendo los testimonios de arqueología industrial y minera.

Artículo III.3.111. Protección del patrimonio etnográfico

Se consideran elementos de carácter etnográfico a proteger por el Plan General todas aquellas edificaciones e instalaciones dotados de interés por su relación con las costumbres, las tradiciones o creencias de la zona y asociadas a una tipología o forma arquitectónica utilizada tradicionalmente en la zona.

Sección 5ª: ENTORNOS DE PROTECCIÓN Y ENTORNOS DE PRESUNCION ARQUEOLOGICA

Artículo III.3.112. Delimitación

Se establecen entornos de protección en los cuales se deberán respetar las condiciones especiales que se señalen, para garantizar la protección física y visual del patrimonio.



Artículo III.3.113. Condiciones generales de actuación en el entorno del Patrimonio y de presunción arqueológica

- 1.- Las actuaciones que se lleven a cabo en las zonas denominadas entorno de protección y los de presunción arqueológica deben garantizar el no conllevar riesgo alguno para los bienes protegidos y el no impedir su disfrute, quedando prohibido cualquier elemento que pueda suponer una barrera visual para los mismos.
- 2.- Para los entornos de presunción arqueológica, las construcciones están sujetas a autorización expresa por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Cantabria.
- 3.- El promotor de cualquier edificación o movimiento de tierras dentro del entorno de presunción arqueológica deberá presentar un informe de impacto arqueológico realizado por técnico competente debidamente autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Cantabria.

Artículo III.3.114. Servidumbre de carreteras

- 1.- El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas o municipales.
- 2.- Para las vías en suelo urbano regirá lo dispuesto en la legislación autonómica, línea de edificación a 6 metros desde la línea exterior de la explanación, pudiendo ser menor en los casos en que exista una alineación consolidada por edificaciones pre-existentes, plasmándose éstas en los planos de ordenación.
- 3.- Para el resto de terrenos, la zona de servidumbre consistirá en una franja delimitada interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por una paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de 18 metros para carreteras autonómicas primarias, 14 para autonómicas secundarias y 10 para las locales medidos en horizontal perpendicularmente al eje de la carretera, siendo esta línea también la línea límite de edificación.

Artículo III.3.115. Líneas de energía eléctrica. Alta tensión

- 1.- Queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas. Los primeros en $1,50 + V/100$ metros, con un mínimo de 2,00 m, siendo V la tensión nominal en kilovoltios, y para los edificios y construcciones de $3,30 + V/150$ metros, con un mínimo de 5,00 m.
- 2.- En las líneas aéreas se tendrán en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate.

Artículo III.3.116. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento

- 1.- Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una servidumbre de 4 metros de



anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierra.

2.- En la zona de servidumbre así definida podrán realizarse obras de pavimentación o ajardinamiento siempre y cuando sean de iniciativa pública y se adopten las medidas oportunas para el desvío y/o reposición de los servicios afectados.

3.- Se prohíben los siguientes usos y actuaciones, respecto del saneamiento, y con carácter general los 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.

4.- Se garantizará la no contaminación de las capas freáticas y cauces de aguas superficiales por acciones procedentes de las fases de construcción y funcionamiento del proyecto.

5.- La red de saneamiento será de tipo separativo, que contemple de forma independiente la recogida de aguas pluviales y fecales.

6.- Se deberán tomar las precauciones necesarias durante la realización de las obras para prevenir la alteración de la cubierta vegetal o las características hidrológicas de las zonas adyacentes.

7.- Se respetaran las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites de vertido establecidos en el Reglamento del Servicio Público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria, aprobado por el Decreto 18/2009, o las vigentes en caso de ser sustituido.

Artículo III.3.117. Protección de los cauces públicos y áreas de dominio público

En todo lo relacionado con la protección de los cauces públicos y las áreas de dominio público y los usos permitidos en las mismas se atenderá a lo regulado por el RD 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 1290/2012, o leyes y reglamentos que se aprueben con posterioridad a la aprobación de esta Normativa que regulen dicha materia. Específicamente se atenderá a las siguientes determinaciones:

a. El ámbito de aplicación será definido por los organismos competentes que establecerán las regulaciones, servidumbres y concesiones que señala la legislación vigente y que quedarán incorporadas al Planeamiento.

b. Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisa autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca, independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas. En la zona de servidumbre sólo se autorizarán obras compatibles con las servidumbres previstas en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas o la vigente, sólo pudiendo ser autorizadas, por el Organismo de la Cuenca, en las



zonas de flujo preferente, aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

c. Las zonas afectadas por la avenida de 500 años de periodo de retorno no podrán en ningún caso albergar construcción de tipo alguno sin que el Organismo de Cuenca la autorice expresamente, siendo conscientes de que no se permiten nuevas edificaciones en suelo urbano que estén localizados en la zona inundable para $T=500$. Aún así, su superficie sí podrá contar a efectos de cómputo de edificabilidad total de la parcela que deberá materializarse fuera de dicha zona.

d. Todo vertido de aguas residuales en suelo urbano se efectuará a la red de alcantarillado municipal, estando prohibidos los vertidos directos o indirectos de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa, debiendo reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas según lo preceptuado por el artículo 11 de la Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Norte II.

e. Los vertidos de aguas residuales requieren autorización previa del Organismo de cuenca debiendo formular el titular de las instalaciones la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes.

f. Deberá de obtenerse concesión administrativa para cualquier aprovechamiento de agua.

g. Todas las acampadas colectivas en zona de policía de cauces públicos necesitará autorización del Organismo de Cuenca.

h. En todos los proyectos de obras se garantizará la no contaminación de las capas freáticas y cauces de aguas superficiales por cualquier acción derivada de las fases de construcción y ejecución del mismo.

Artículo III.3.118. Protección contra la contaminación atmosférica

1.- Las industrias fabriles que deban ser consideradas como molestas peligrosas, insalubres y nocivas, de acuerdo con las determinaciones establecidas a tal efecto en el Reglamento de Industrias molestas, insalubres nocivas y peligrosas y que estén emplazadas a menos de 2.000 metros de los núcleos urbanos, deberán utilizar las medidas correctoras necesarias para evitar la polución sobre estos núcleos de población. Deberá tenerse en cuenta en la concesión



de licencias que las chimeneas, vehículos y otros componentes de la industria que puedan producir elementos perjudiciales para la atmósfera deben de dotarse, inexcusablemente, de los elementos necesarios para corregir los efectos contaminantes.

2.- Se evitará en la medida de lo posible la instalación de elementos luminosos que provoquen destellos o ráfagas.

Artículo III.3.119. Protección contra ruidos y vibraciones

1.- Se precisa autorización previa a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento para las instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, como grupos electrógenos, motores fijos, aireación, calefacción, refrigeración, etc.

2.- Se deberá tener en cuenta el nivel sonoro máximo admitido para las industrias ubicadas en cada sector según sus respectivas categorías.

3.- En todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por el DB HR del CTE o norma que lo sustituya y por el PGOU. En cualquier caso el aislamiento acústico exigido para las nuevas construcciones será aquel que permita que se alcancen los niveles señalados en el interior de las viviendas.

Artículo III.3.120. Protección contra incendios

1.- La instalación de actividades que exija la utilización de materias primas inflamables y/o explosivas se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.

2.- Los locales destinados a depósitos de películas, industrias, instalaciones petrolíferas, garajes y estaciones de servicio deberán atenerse, en cuanto a su localización y protección, a lo dispuesto en el Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

3.- Los centros de gases envasados y las instalaciones eléctricas, se ajustarán, a lo dispuesto en la normativa del Ministerio de Industria.

Artículo III.3.121. Protección de salubridad ambiental. Estercoleros

1.- Por razones de sanidad ambiental y estética urbana se prohíbe expresamente el emplazamiento de estercoleros al aire libre o el acopio de detritus ganadero en las zonas incluidas en el suelo urbano.

2.- Se erradicarán los estercoleros situados en las márgenes de todos los ríos o en los lugares en que por un rebosamiento accidental, pudieran verterse las deyecciones directamente a los cursos de agua. Se asegurará el mantenimiento de las unidades de paisaje existentes, así como los nichos ecológicos de setos y rodales arbolados.

3.- Las normas mínimas que deben cumplir los estercoleros son las siguientes:

a. Adecuación a la legislación competente.

b. El volumen de almacenaje debería permitir contener, como mínimo, los efluentes del ganado producidos durante el período



en que su distribución no es aconsejable, y si el foso no está cubierto, las aguas de lluvia y aguas sucias ocasionales. Así mismo se calculará un margen de seguridad para evitar desbordamientos eventuales.

c. Es preciso evitar que estas aguas sean vertidas directamente al entorno, siendo preferible, en caso de que no exista depósito propio, que vayan al foso de las deyecciones.



TITULO IV. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1. RED VIARIA

Artículo IV.1.122. Tipos de vías

Se distinguen cuatro tipos de vías: Vías integradas en la red autonómica de carreteras, vías de conexión con la red autonómica de carreteras, vías internas de primer orden y vías internas de segundo orden.

Artículo IV.1.123. Accesibilidad

Los proyectos de urbanización deberán atenerse a lo establecido en la legislación vigente de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.

Artículo IV.1.124. Determinaciones referentes a las vías de conexión con la red de carreteras autonómicas

- 1.- El ancho de la calzada no será inferior a 6,00 metros y ambos lados de la misma se establecerán dos bandas destinadas a arcenes o aceras garantizando un itinerario peatonal accesible.
- 2.- El viario de conexión con la red de carreteras autonómicas no podrá tener pendientes superiores al 6 %
- 3.- En el suelo de nueva creación los caminos de acceso deberán ser independientes de las carreteras autonómicas, definiéndolos a partir de los ya existentes en suelo urbano, evitando al máximo nuevas conexiones con las carreteras autonómicas.

Artículo IV.1.125. Determinaciones referentes al viario interno

- 1.- En caso de conectar con la red de carreteras autonómica, independientemente de su grado se regirán en todo caso según lo dispuesto en el artículo anterior
- 2.- Si no son vías de conexión con la red de carreteras autonómicas se regirán según las disposiciones siguientes:
 - a.- El ancho mínimo de la calzada será de 5,00 metros aunque esta dimensión pueda ser menor para el viario existente.
 - b.- A ambos lados de la calzada se establecerán arcenes o aceras de tal forma que se garantice un itinerario peatonal accesible en las vías de primer orden, no siendo exigible para las de segundo orden que podrán utilizar plataformas únicas de uso mixto por las que discurrirá el itinerario peatonal accesible.

Artículo IV.1.126. Aceras

Una vez garantizada la existencia de un itinerario peatonal accesible de acuerdo con lo dispuesto en el Orden VIV/561/2010 o legislación que la sustituya, la anchura mínima de otras aceras de nueva traza será de 1,20 metros con una pendiente transversal máxima del 2 %.



Capítulo 2. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Artículo IV.2.127. Conservación de la capa vegetal

- 1.- En todos los movimientos de tierras el promotor deberá determinar claramente tanto el origen como el destino de las mismas, debiendo eliminar previamente todo tipo de residuos y escombros.
- 2.- Antes de empezar la urbanización de las zonas proyectadas y otras de entidad se retirarán las capas fértiles del suelo y se conservarán para ser realojadas cuando proceda.
- 3.- El suelo arrancado de las zonas de obra se almacenará en montones en forma de artesa de menos de 2 metros de altura, a los que se realizarán prácticas agrícolas, siendo utilizado lo más rápidamente posible en la restauración de zonas deterioradas, restauración de taludes, mejora de suelos agrícolas, o los ajardinamientos del municipio.
- 4.- Los taludes se ejecutarán en la medida de lo posible tendidos con superficie ondulada y rugosa para evitar un mayor impacto al paisaje.
- 5.- En caso de que las obras o actividades proyectadas generen taludes de longitud considerable o acciones que puedan ocasionar pérdidas importantes de las primeras capas de suelo, se deberán prever medidas para frenar al máximo la escorrentía superficial, tales como:
 - a. Revegetación de taludes eligiendo especies de probada rusticidad para el clima del municipio, estando especialmente prohibidas las especies invasoras. Para favorecer la integración paisajística se realizarán plantaciones con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas, y procurando presentar bordes difusos.
 - b. Construcción de cunetas de guarda perimetrales a una zona en que se construyan explanadas especialmente taludadas.
 - c. Construcción de estructuras de captación de agua en las restauraciones vegetales (banquetas de microcuenca, ahoyados, etc...)
 - d. Recubrimiento y protección de desagües con especies vegetales herbáceas o mediante pedraplenes.
- 6.- En los taludes resultantes de la restauración geomorfológica se realizará la siembra mediante la técnica de hidrosiembra donde se juzgue conveniente tras la plantación. En las zonas llanas la siembra podrá realizarse a voleo.

Artículo IV.2.128. Control de especies invasoras

- 1.- Con carácter previo a las actuaciones que impliquen movimientos de tierra se procederá a la erradicación de especies invasoras presentes en el ámbito y su entorno, preferentemente mediante medios mecánicos, especialmente en las zonas húmedas o cursos fluviales, en las que se tratará de no afectar a la vegetación autóctona.



- 2.- Se controlará el origen de los materiales de relleno con el fin de evitar la presencia de semillas de especies invasoras.

Capítulo 3. INTEGRACIÓN VISUAL DEL TERRENO

Artículo IV.3.129. Apantallamiento vegetal

Se realizará un apantallamiento vegetal con especies propias del entorno en todos aquellos casos en los que el terreno se halla modificado sustancialmente y su integración visual pueda quedar comprometida en caso de no realizarse.

Artículo IV.3.130. Desmontes y terraplenes

Se evitarán las formas geométricas en todos los desmontes y terraplenes cuya realización sea imprescindible, revegetando los taludes con especies propias de la zona.

Artículo IV.3.131. Muros de contención

- 1.- Se prohíbe la utilización de muros de contención visibles en una altura superior a 0,60 metros en cualquiera de sus puntos, pudiendo ser autorizados excepcionalmente algunos mayores siempre que no exista otra solución menos impactante visualmente y que se incorporen medidas de integración paisajística que reduzcan el impacto visual.
- 2.- Los pocos muros que se permitan han de presentar un acabado tal, que queden integrados en el entorno.

Capítulo 4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo IV.4.132. Condiciones generales

El trazado, el cálculo y la construcción se regirán por lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, en el Pliego de prescripciones técnicas generales para las tuberías de abastecimiento de agua, O.M.: de 28 de Julio de 1974 y Normativa Tecnológica NTE e IFA.

Artículo IV.4.133. Dotación

- 1.- La dotación disponible de agua potable no será inferior a 300 litros por habitante y día, en zona residencial.
- 2.- En zona industrial el consumo mínimo será de 35 m³ diarios por Ha y el consumo máximo de cálculo se tomará al medio diario.

Artículo IV.4.134. Suministro

- 1.- Cuando el suministro de agua no proceda de la red general de abastecimiento deberá justificarse su potabilidad así como la disponibilidad de caudal suficiente.
- 2.- La capacidad mínima de los depósitos será para el consumo total de un día y la presión mínima en el punto más desfavorable de la



red no será inferior a una atmósfera (la falta de presión en la red deberá ser solucionada con medios adecuados).

3.- Si el suministro de agua se realiza mediante pozos, se deberá garantizar su potabilidad (si es para consumo distinto que el industrial) y se deberá suministrar un caudal de al menos 15 l/s existiendo una distancia adecuada a pozos próximos.

Debiendo cumplir la legislación sectorial correspondiente.

Artículo IV.4.135. Condiciones de diseño

1.- Todas las conducciones serán subterráneas, siguiendo en lo posible el trazado de las aceras.

2.- Los proyectos constarán de todos los elementos necesarios para garantizar el suministro incluyendo la determinación de las obras y costes de instalaciones, servidumbres y elementos complementarios, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como parte de la red municipal.

3.- Los materiales, secciones y piezas especiales cumplirán la Normativa y Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua así como la O.M. de 28 Julio de 1974 y Normativa NTE-IFA.

Capítulo 5. RED DE SANEAMIENTO

Artículo IV.5.136. Condiciones generales

Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones aprobadas a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas NTE-ISA/1973 y NTE-ISD/1974, quedando prohibido cualquier tipo de vertido a cielo abierto y teniendo en cuenta que en suelo rústico sólo se permitirá, previa autorización municipal, si cumple estrictamente la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente. Se respetarán las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites de vertido establecidos en el Reglamento del Servicio Público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria, aprobado por el Decreto 18/2009, o las vigentes en caso de ser sustituido.

Artículo IV.5.137. Condiciones de diseño

1.- El saneamiento se realizará para permitir un sistema separativo, aunque se vierta posteriormente de forma conjunta a colectores de uso público. En zonas donde existan arroyos o ríos que puedan servir para la evacuación natural de agua de lluvia se utilizará el sistema separativo o admitirá junto con las aguas residuales una proporción limitada de agua de lluvia de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos.

2.- También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración antes de verterlas a cauces públicos a los que desaguarán directamente.



- 3.- Todas las redes de tráfico rodado serán dotadas en el momento de su construcción de alcantarillado o colector correspondiente. Si aún no existiera o fuera insuficiente.
- 4.- Las velocidades en la red serán las adecuadas para evitar por una parte la sedimentación y por otra la erosión de las conducciones estando comprendida entre 1-2,5 m/s.
- 5.- En suelo urbano se colocarán pozos de registro cada 50 m.
- 6.- Las conducciones se ejecutaran completamente estancas.
- 7.- Toda vivienda de nueva construcción se conectará a la red general de saneamiento salvo en caso de viviendas aisladas que podrán utilizar sus propias fosas sépticas.
- 8.- Las instalaciones de depuración se instalarán en zonas no inundables.
- 9.- Los diámetros interiores mínimos a utilizar en la red general serán de 300 mm y las acometidas o enganches a la misma de 200 mm.
- 10.- La profundidad a la que se colocaran las tuberías no será inferior a 1 m contado desde la clave del tubo hasta la superficie.
- 11.- Si discurriesen tuberías de agua potable y saneamiento próximas, éstas se separaran al menos 50 cm entre generatrices y disponiéndose estas últimas siempre en planos inferiores.
- 12.- Los afluentes industriales se someterán a control de forma que no afecten a los sistemas de saneamiento colectivos.

Capítulo 6. RED ELÉCTRICA

Artículo IV.6.138. Condiciones de la red

- 1.- El tendido de nuevos cables para el servicio eléctrico y sus instalaciones auxiliares se ejecutarán de forma subterránea siempre que sea posible.
- 2.- Se evitará el tendido aéreo de la red de transporte, que enlaza las centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto con tensiones de 300-220 Kv, aunque a petición del interesado, por circunstancias técnicas y siempre que se incluya el trazado aéreo por zonas compatibles con la concurrencia de personas, la calidad urbana, servidumbres y distancias, se podrá permitir.
- 3.- Para las líneas de la red de reparto, en las que las instalaciones se apoyan mutuamente absorbiendo cambios sólo en la red propia y con tensiones de 132-66-45 Kv, se instalarán subterráneas, pudiendo ser aéreas previa autorización municipal y mediante justificación pormenorizada. Los transformadores, en caso de necesitarse se instalarán en el interior de edificios acordes estéticamente con su entorno.
- 4.- Las líneas de distribución en alta, con tensiones de 20-15 Kv, serán, salvo en zona industrial, subterráneas y estarán protegidas y señalizadas adecuadamente para garantizar su accesibilidad en todo punto de la red.



5.- Las líneas de distribución en baja tensión cumplirán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias.

Capítulo 7. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo IV.7.139. Iluminación

- 1.- La iluminación media de las vías, si un estudio de la densidad media horaria del tráfico no justifica otra cosa, será de 20 a 30 lux para vías primarias, de 10 a 20 para vías locales y de 5 a 15 en parques y jardines, aumentándolo en un 25 % en los cruces.
- 2.- Se pondrán todos los medios técnicos al alcance para evitar la contaminación lumínica del entorno y potenciar la eficiencia energética.

Capítulo 8. RED DE TELECOMUNICACIONES

Artículo IV.8.140. Condiciones generales

El diseño de las infraestructuras de las redes públicas de comunicaciones electrónicas se realizarán conforme a lo dispuesto en Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones aprobadas a nivel municipal y en las 5 normas UNE aprobadas por el comité 133, Telecomunicaciones, de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR)

Artículo IV.8.141. Condiciones de diseño

- 1.- Las características de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones serán las dispuestas en la norma UNE 133100-1/2002.
- 2.- Las características de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas se realizarán según lo dispuesto en la UNE 133100-2/2002, así como la definición de sus tipos y su denominación en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, al tiempo que los procesos constructivos correspondientes.
- 3.- Los tramos interurbanos subterráneos se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en la UNE 133100-3/2002.
- 4.- Las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicación se realizarán según las disposiciones de la norma UNE 133100-4/2002, aunque se intentarán evitar este tipo de líneas a favor de las subterráneas.
- 5.- Las instalaciones de redes de telecomunicación en fachadas se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en la UNE 133100-5/2002.



Capítulo 9. ESPACIOS LIBRES

Artículo IV.9.142. Condiciones del proyecto

- 1.- El diseño de nuevos espacios libres se realizará desde un análisis de los espacios públicos colindantes, poniendo especial atención en las zonas de paso, áreas de estancia e itinerarios singulares.
- 2.- El mobiliario urbano, la señalización, el alumbrado, la pavimentación y el arbolado deberán ser los adecuados para que su estado de conservación sea siempre bueno.

TITULO V. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1ª: DEFINICIONES GENERALES SOBRE PARCELAS

Artículo V.1.143. Parcela

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial, descrita en cualquier clase de título.

Artículo V.1.144. Solar

Tendrán consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para edificación que estén urbanizadas con arreglo a las normas contenidas en el planeamiento o, en su defecto, que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones o instalaciones que sobre ellos permite el planeamiento urbanístico y que tengan señaladas sus alineaciones y rasantes.

Artículo V.1.145. Parcela mínima

Se trata de la establecida por el planeamiento sobre la base de las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada ordenanza o zona en que se divide el territorio, considerando que unidades parcelarias menores conducen a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Sección 2ª: SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo V.1.146. Linderos

- 1.- Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela separándola de sus colindantes.
- 2.- Según su localización relativa respecto a la vía pública que dota de acceso a la parcela se distinguen:
 - a. Lindero frontal, que es aquel que delimita la parcela hacia las vías públicas o espacio libre de uso público. En el caso de que la parcela posea más de un lindero frontal se considerará como tal



el que linde con la vía de jerarquía mayor o en caso de que la jerarquía de las vías sea similar, aquel cuya longitud sea mayor.
b. Linderos posteriores o laterales, que son los restantes límites que delimitan la propiedad respecto de los predios colindantes.

Artículo V.1.147. Alineación

Se entiende por alineación la línea de separación del espacio privado o parcela del espacio público, vía pública o espacio libre.

- 1.- Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como alineación en los planos de ordenación de este Plan General o en las que señalen los distintos instrumentos que lo desarrolle.
 - a. Alineación exterior es la que separa suelos destinados a viales y espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad de los mismos, al delimitar el perímetro exterior de una manzana o parcela.
 - b. La alineación interior o fondo edificable separa las superficies edificables de las libres dentro de la misma parcela.
- 2.- Alineaciones actuales son las realmente existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios públicos.

Artículo V.1.148. Rasante

Se entiende por rasante la línea de encuentro entre el plano de fachada y la vía, terreno, o espacio al que da frente la fachada.

- 1.- Se considera rasante oficial a los perfiles longitudinales de las vías, plazas, calles o espacios libres de uso público, definidas en los documentos oficiales en vigor y que son las que se utilizan como referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.
- 2.- La rasante actual es la línea de intersección de la fachada del edificio en contacto con el terreno. En el caso de que el Plan o alguna otra figura de planeamiento no señalasen otras, tendrán carácter de rasante oficial.
- 3.- Se denomina rasante natural del terreno a la correspondiente al perfil natural del terreno antes de realizar ningún movimiento de tierras en el mismo.

Artículo V.1.149. Superficie ocupable y ocupación máxima de parcela

- 1.- La superficie ocupable es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General y en las Ordenanzas de edificación. Siempre que no se especifique lo contrario, la superficie ocupable bajo rasante será la de la parcela neta, es decir, la delimitada por las alineaciones oficiales exteriores.
- 2.- La ocupación máxima de parcela es la relación porcentual entre la superficie máxima que puede ocupar la edificación en planta sobre rasante y la superficie neta total de la parcela, delimitada por las alineaciones oficiales.



Artículo V.1.150. Superficie ocupada

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno los planos de las fachadas de la edificación sin incluir los cuerpos y elementos volados.

Artículo V.1.151. Posición de la edificación respecto a la alineación

Las edificaciones pueden estar en línea, si su cerramiento o línea de edificación coincide con la alineación; fuera de línea, si su línea de edificación o cerramiento es exterior a la alineación; o remetida, si ninguna parte de la edificación, salvo los salientes y vuelos permitidos, rebasa sobre o bajo rasante la alineación exterior.

Artículo V.1.152. Retranqueo

Es la distancia mínima a que debe situarse el plano de fachada respecto de la alineación oficial o a cualquiera de los linderos de la parcela. En función de la posición del lindero al cual se establecen, estos pueden ser retranqueos al lindero frontal, retranqueos laterales y posteriores. Su valor se medirá perpendicularmente al lindero referencia en todos los puntos del mismo.

Artículo V.1.153. Superficie libre de parcela

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

Artículo V.1.154. Separación entre edificaciones

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

Artículo V.1.155. Segregación de parcelas edificadas

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

Sección 3ª: SOBRE LA EDIFICACIÓN

Artículo V.1.156. Cerramiento

Se denomina cerramiento a toda cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

Artículo V.1.157. Fachada

Se denomina fachada a todo plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A estos



efectos se considerarán elementos constructivos los soportes o columnas en que se sustenten porches, soportales y elementos similares.

Artículo V.1.158. Línea de edificación

La línea de edificación es la intersección de la proyección horizontal de la fachada del edificio con el terreno.

Artículo V.1.159. Medianería

Medianería o fachada medianera es el plano o pared lateral contiguo con otra edificación o parcela, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Artículo V.1.160. Plano de fachada

Se denomina plano de fachada al plano vertical imaginario trazado sobre la rasante de la edificación que puede coincidir o no con la alineación oficial. Si la fachada tiene directriz curva, entonces el plano de fachada se compondrá del conjunto de tramos rectos de 3,00 metros como máximo de ancho o desarrollo de la poligonal circunscrita a dicha directriz.

Artículo V.1.161. Fondo edificable

Es la distancia, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que delimita por su parte posterior la alineación interior o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre o bajo rasante, con la regulación que se indica en cada ordenanza.

Artículo V.1.162. Tipologías edificatorias

Los diferentes tipos de edificación que se distinguen en las ordenanzas de zona se definen a continuación.

- a. Edificación aislada es la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada se encuentre en contacto con las propiedades colindantes.
- b. Edificación entre medianeras es aquella que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes al menos con los linderos laterales.
- c. Edificación pareada es aquella tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y la de edificación aislada en los restantes. Al igual que en el supuesto anterior, la relación entre unidades de vivienda y número de parcelas es como máximo 1:1.
- d. Edificación agrupada es aquella pareada o adosada en la que la relación entre unidades de vivienda y número de parcelas es mayor de 1:1.



Sección 4ª: SOBRE LA EDIFICABILIDAD Y EL APROVECHAMIENTO

Artículo V.1.163. Aprovechamiento urbanístico

Es la relación que define los derechos edificatorios referidos al uso y tipología característicos sobre cada metro cuadrado de suelo. La unidad de medida es m²/ m² o Unidades de Aprovechamiento/ m².

Artículo V.1.164. Aprovechamiento susceptible de apropiación

Es la parte del aprovechamiento urbanístico que puede ser adquirida por el titular del suelo.

Artículo V.1.165. Edificabilidad

Es el aprovechamiento susceptible de ser materializado en una parcela mediante la correspondiente edificación adecuada a las determinaciones del planeamiento.

Artículo V.1.166. Coeficiente de edificabilidad

Es la relación entendida como máximo entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Se puede expresar como edificabilidad bruta, relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria, o edificabilidad neta, relación entre la superficie edificable y el suelo destinado a aprovechamiento lucrativo, excluyendo los terrenos destinados a viario, espacios libres y equipamientos.

Artículo V.1.167. Aprovechamiento patrimonializado

Es el aprovechamiento que ha sido ya incorporado al patrimonio de su titular, entendiéndose para los edificios existentes como el realmente materializado, computado según los criterios establecidos en el presente Plan.

Artículo V.1.168. Aprovechamiento real

Es el aprovechamiento efectivamente materializado en una parcela.

Artículo V.1.169. Superficie construida

Se entiende por superficie construida la del suelo de la edificación delimitada por el perímetro exterior incluyendo todas las escaleras, elementos comunes y la superficie total del suelo de los cuerpos salientes cerrados. No se incluyen los espacios a doble altura o patios interiores.

Artículo V.1.170. Superficie útil

Se denomina superficie útil a la superficie del suelo de edificación cerrada por un perímetro definido por la cara interior de su cerramiento con el exterior o con otros locales de cualquier uso, quedando excluida la superficie ocupada por las particiones interiores, tanto fijas como móviles, por los elementos estructurales verticales y por la canalizaciones o conductos con



sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, al igual que la superficie de suelo que no tenga una altura libre de al menos 1,50 metros. Se incluirá como superficie útil el 50 % de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas o tendederos.

Artículo V.1.171. Superficie computable

- 1.- Se denomina superficie computable a la superficie construida de las edificaciones que contabiliza a efectos de determinar la edificabilidad consumida en una parcela.
- 2.- Se consideran superficies computables todas las superficies construidas de la edificación, en todas sus plantas incluidas las de sótano, semisótano, áticos y plantas bajo cubierta, con las únicas excepciones que se relacionan a continuación:
 - a. Garajes en planta sótano o semisótano
 - b. Trasteros y cuartos de instalaciones de viviendas en planta sótano o semisótano
 - c. La superficie de plaza bajo cubierta que tenga una altura libre inferior a 1,50 metros
- 3.- No computarán los balcones, balconadas o miradores autorizados, las galerías computan el 50 % de su superficie construida y las terrazas y cuerpos volados contarán en la totalidad de su superficie.

Capítulo 2. VOLÚMEN DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª: SOBRE LA ALTURA

Artículo V.2.172. Número de plantas

El número de plantas de la edificación sobre rasante que se indica en planos o texto de este Plan General incluye la planta baja.

Artículo V.2.173. Determinación de las alturas máximas de la edificación

Se considera altura máxima de la edificación al máximo permitido para la distancia vertical medida en el plano de fachada desde la rasante de la edificación hasta el punto de intersección de la cara inferior de forjado de cubierta con el plano de fachada del edificio, o altura de cornisa.

Artículo V.2.174. Medición de alturas

Para determinar el modo de realizar la medición de las alturas en las edificaciones se establecen los siguientes criterios:

- a. El punto desde el cual se medirá la altura será el punto medio de la línea de fachada desde la rasante de la acera, o en su defecto, del terreno en contacto con la edificación.



b. En las calles en pendiente esta altura máxima admitirá una variación igual a la décima parte del porcentaje de la pendiente expresada en metros, sin sobrepasar en ninguno de sus extremos la altura máxima permitida.

Artículo V.2.175. Altura de planta

Es la distancia vertical entre las dos caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo V.2.176. Altura libre de planta

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo terminado de la misma planta, descontando, en su caso, los elementos constructivos o de instalaciones que pudiesen descolgar del mismo.

Sección 2ª: SOBRE LOS TIPOS DE PLANTAS Y ALTURAS DE LOS MISMOS

Artículo V.2.177. Planta de Sótano

Es aquella cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra por debajo de las rasantes del edificio, en cada fachada o tramo de ella. Su altura libre mínima será de 2,30 metros.

Artículo V.2.178. Planta de Semisótano

Es aquella cuya cara inferior de del forjado de techo no sobresale de la rasante del edificio más de 1,25 metros medidos en vertical para todos sus puntos. Su altura libre mínima será de 2,30 metros.

Artículo V.2.179. Planta Baja

Es aquella planta en la cual la cara superior del forjado de suelo se encuentra en todos los puntos a una altura menor de 1,25 metros medidos sobre la rasante del edificio. Su altura libre mínima será de 3,00 metros con carácter general en espacios sin acondicionar excepto si para el uso que albergue se establece una altura libre mínima inferior a 2,70 metros en la regulación de usos del presente Plan.

Artículo V.2.180. Entreplanta

Es aquella planta situada entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, que queda adscrita a un local de planta baja. El acceso a la entreplanta deberá hacerse por el local de esta planta, pudiendo existir accesos de servicio y de seguridad, pero no de uso público, desde la caja de escalera del edificio. La altura libre mínima por encima y por debajo de la entreplanta será de 2,30 metros. El retranqueo mínimo a la fachada del edificio a la que dé frente el local será de 3,00 metros y su superficie útil nunca excederá el 60 % de la superficie útil de planta baja del local al que está adscrito.



Artículo V.2.181. Planta de piso

Es cualquier planta situada sobre la planta baja excluida las del ático y bajo cubierta. Su altura libre mínima será de 2,50 metros para edificaciones de nueva planta y de 2,20 metros en circunstancias excepcionales debidamente justificadas siendo éstas las de rehabilitaciones en las que mediante la reconstrucción de los forjados no sea posible alcanzar una altura de 2,50 metros sin superar la altura máxima permitida de edificación.

Artículo V.2.182. Planta bajocubierta

Es la planta situada entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta. Su altura libre mínima será de 2,50 metros en al menos un 60 % de la superficie computable total y mayor de 1,50 metros en todo caso.

Sección 3ª: SOBRE LAS FACHADAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo V.2.183. Regulación de las fachadas exteriores

De la alineación oficial sólo podrán sobresalir los cuerpos salientes, o espacios habitables y ocupables que sobresalen del plano de fachada, los aleros de cubiertas y toldos, marquesinas, rótulos, impostas, molduras y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional, con las condiciones que se establecen en las normas estéticas. Las puertas no invadirán con su apertura la vía pública.

Artículo V.2.184. Regulación de las fachadas interiores

Del plano de fachada interior podrán sobresalir los cuerpos salientes sólo a partir de la planta primera con la limitación de no superar en ninguno de sus puntos el fondo edificable ni la línea de retranqueo mínimo, ni disminuir las dimensiones de patio mínimo, los aleros de cubierta, y toldos, marquesinas, rótulos, impostas, molduras y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional, con las condiciones que se establecen en las normas estéticas y sin superar el fondo edificable ni disminuir las dimensiones del patio de las de patio mínimo.

Sección 4ª: SOBRE LOS PATIOS

Artículo V.2.185. Patios

- 1.- Los patios son espacios cuya función es proporcionar luz o ventilación a los edificios. Quedan definidos por los paramentos, muros de cerramiento, alineaciones o medianeras que, en cada caso, conforman su perímetro.
- 2.- Se considera patio interior a los patios de parcela que quedan dispuestos interiormente en el edificio.
- 3.- Se considera patio exterior o abierto aquel que queda dispuesto de forma adyacente a la alineación exterior.
- 4.- Patio inglés es aquel que siendo adyacente a la alineación de fachada se desarrolla bajo rasante.



Artículo V.2.186. Anchura de patios

Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

Artículo V.2.187. Medición de la altura de los patios de parcela

La altura del patio se medirá desde el suelo a cualquier punto de la línea horizontal más alta que señala el encuentro de los paramentos del patio con los faldones de cubierta.

Artículo V.2.188. Dimensión de los patios

Deberá poder inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual o mayor al 30 % de su altura con un mínimo de 3,00 metros. Esta dimensión no podrá ser invadida por ningún elemento constructivo.

Artículo V.2.189. Patios de parcela o de luces mancomunados

- 1.- Son patios mancomunados los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes.
- 2.- Podrán constituirse estos patios, que se considerarán como patios de parcela o de luces siempre que cumplan con las condiciones mínimas de estos, y otorgando mediante escritura pública un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares e inmuebles afectados.

Artículo V.2.190. Condiciones constructivas de los patios

El pavimento de los patios será impermeable y dispondrán de desagüe adecuado para la recogida de aguas pluviales.

Sección 5ª: SOBRE BALCONES, CUERPOS VOLADOS, TERRAZAS

Artículo V.2.191. Balcón

- 1.- Se denomina balcón a los vuelos no cerrados en ninguno de sus lados que sirven a un solo hueco o pieza habitable del edificio y arrancan del pavimento prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto de la fachada.
- 2.- Su superficie, siempre que no sobresalgan más de 1,00 m, no computa. En caso contrario computarán al 50 %.

Artículo V.2.192. Mirador

- 1.- Se considera mirador a aquel vuelo cerrado e independiente de la pieza interior a la que sirve, que arranca del pavimento de la misma prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería cerrado con cristales y cubierto con tejadillo o similar.
- 2.- Los materiales a emplear serán los propios de la zona y tradición constructiva del lugar.
- 3.- No computan siempre que su ancho no exceda de 1,00 metro. En caso contrario computarán al 50 %.



Artículo V.2.193. Galería

- 1.- Se considera galería a una pieza larga cerrada, ovuelo cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior cuyos paramentos se caracterizan por permitir el paso de la luz. A modo de corredor, discurren a lo largo de las fachadas del edificio y es a ella a la que dan los huecos de éstas.
- 2.- Los materiales a emplear serán los propios de la zona y tradición constructiva del lugar.
- 3.- Su superficie, siempre que su ancho no supere el metro y medio, no computa.

Artículo V.2.194. Balconada

- 1.- Se denomina balconada o corredor a un balcón corrido o vuelo no cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada.
- 2.- Los materiales a emplear serán los propios de la zona y tradición constructiva del lugar.
- 3.- Su superficie, siempre que su ancho no supere el metro y medio, no computa.

Artículo V.2.195. Solana

- 1.- Se considera solana al corredor o balconada de un edificación cuya orientación va encaminada a captar en máximo soleamiento posible, cubierta por la prolongación del alero, apoyada en muros laterales, que enmarcan un soportal. Deberá estar abierta en, al menos, uno de sus lados.
- 2.- Su profundidad máxima no será superior a la altura libre de piso, midiéndose esta dimensión desde la línea de fachada del edificio.
- 3.- Su superficie no computa siempre que su ancho no sea mayor de 1,50 metros. En caso contrario, la solana computará al 50 % de su superficie.

Artículo V.2.196. Terraza

- 1.- Se denomina terraza a las zonas abiertas de la casa que son cubiertas planas y practicables provistas de barandas o muros.
- 2.- Su superficie computable será el 50 % de su superficie.

Sección 6ª: SOBRE ELEMENTOS SOBRESALIENTES DEL PLANO DE CUBIERTA

Artículo V.2.197. Buhardilla

- 1.- Se denomina así al espacio bajo cubierta siendo generalmente amansardado.



Artículo V.2.198. Casetón

- 1.- Se denomina así a aquellos cuerpos dispuestos por encima del faldón de cubierta, al objeto de iluminar y ventilar las dependencias de la planta bajo cubierta. Según su disposición respecto a la alineación de fachada puede presentarse retranqueada o en su mismo plano.
- 2.- La construcción de estos elementos se evitará.
- 3.- En caso de que estos elementos se construyan, se realizarán según la tradición constructiva del lugar y estando por debajo de la línea teórica de 45º medida a partir del encuentro de los paramentos de cada fachada con el forjado de techo de la última planta completa, pudiendo proyectarse fuera de esta línea únicamente el alero de cubierta siendo la superficie que pueden ocupar en cada fachada igual o menor a la tercera parte de la misma.

Capítulo 3. INSTALACIONES Y DOTACIONES DE LOCALES Y EDIFICIOS

Artículo V.3.199. Condiciones generales de las instalaciones y dotaciones en los locales y edificios

Todas las instalaciones y dotaciones que se proyecten en un edificio deberán cumplir las condiciones de la normativa específica que les sea de aplicación, poniendo especial atención en garantizar un nivel de transmisión sonora no superior al máximo recomendable mediante su ubicación y aislamiento.

Artículo V.3.200. Instalación de abastecimiento de agua

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con una dotación suficiente para las necesidades propias del uso al que se destina. En el caso de un uso residencial la dotación será de 250 litros diarios por ocupante.

Artículo V.3.201. Instalación de saneamiento

- 1.- En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán a la red propia de saneamiento del edificio por bajantes interiores o exteriores, quedando prohibida la instalación de bajantes que viertan directamente a la calle o espacios públicos exteriores.
- 2.- En suelo urbano las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal.
- 3.- En el suelo rústico el vertido de las aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica o estación depuradora, contando con autorización municipal.

Artículo V.3.202. Instalación de electricidad

- 1.- Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propia.



2.- En los nuevos edificios se dispondrán canalizaciones interiores para ocultar las instalaciones de cableado en fachada.

Artículo V.3.203. Instalación de climatización

1.- Los aparatos de acondicionamiento de aire en las planta bajas de la edificación ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas de ventilación. En el caso de que la ventilación sea directa a patio la superficie necesaria del mismo se determinará en la proporción máxima de 20 m³ de local por cada m² de patio.

2.- Si resultase imposible el cumplimiento del punto anterior, deberá justificarse y presentar un estudio detallado de la resolución en fachada, de forma que los aparatos de acondicionamiento de aire queden ocultos al exterior, se dispongan enrasados con el paramento de fachada. La expulsión de aire estará al menos a 2,50 metros sobre rasante y las rejillas se orientaran de tal forma que no se causen molestias a los viandantes.

Artículo V.3.204. Instalación de antenas

Las antenas receptoras se ubicarán en el punto del edificio en el cual el impacto visual sea el menor posible de todos aquellos que cumplan con los requisitos técnicos que garanticen su adecuado funcionamiento.

Artículo V.3.205. Instalación de telecomunicaciones

En los nuevos edificios se dispondrá de una infraestructura común de telecomunicación propia que cumplirá lo establecido por ley que lo regula.

Artículo V.3.206. Salida de humos

1.- Con carácter general se prohíbe la salida libre de humos a fachada, patios de luces o de parcela, requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de conducciones del edificio. El ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas, cuando otras soluciones sean técnicamente inviables.

2.- Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos y chimeneas industriales, instalaciones de calefacción de colectividades, y salidas de humos y vahos de cocinas, hoteles, restaurantes, bares, cafeterías o similares.

3.- Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Artículo V.3.207. Cuarto de limpieza y recogida de basuras

1.- Todos los edificios cuyo uso sea productivo en un 35 % deberán contar con un local para almacenamiento de cubos de basura y enseres de limpieza con acceso desde el local destinado a esa actividad, situado en planta baja o con acceso desde ascensor de una superficie mínima



de 2 m² y una de sus dimensiones superior a 1,20 metros. La altura libre mínima será de 2,20 metros y la puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 metros.

2.- El local estará protegido contra el fuego con tiempos de resistencia mayor o igual a 60 minutos para los muros de cerramiento y 30 para las puertas. Existirá la posibilidad de limpieza del local por baldeo o con manguera. Para ello el local contará con un grifo de agua y desagüe con sumidero, estará alicatado o con acabado impermeable. Ventilará al exterior directamente, si es a fachada siempre a 2,50 metros sobre rasante, o por conducto independiente hasta la cubierta del edificio.

Artículo V.3.208. Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia situados en un lugar de fácil acceso para los servicios de correos.

Capítulo 4. ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD

Artículo V.4.209. Condiciones generales

Será de aplicación la Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y la comunicación de Cantabria, o norma que la sustituya o desarrolle.

Artículo V.4.210. Acceso a la edificación

El acceso a las edificaciones y a los locales con uso comercial deberá realizarse desde la vía pública, desde un espacio libre exterior o desde un espacio libre privado.

Artículo V.4.211. Medidas mínimas de accesibilidad a las edificaciones

Para que un itinerario se considere practicable por personas con movilidad reducida tendrá que cumplir una serie de condiciones mínimas.

- a. No incluir escaleras ni peldaños aislados.
- b. Los itinerarios tendrán una anchura libre mínima de 0,80 metros en el interior de vivienda y de 0,90 metros en los restantes casos.
- c. Ningún hueco tendrá una anchura libre inferior a 0,70 metros
- d. En los cambios de dirección los itinerarios dispondrán del espacio libre necesario para efectuar los giros con silla de ruedas.
- e. La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante rampa cumplirá lo dispuesto en la legislación vigente que le sea de aplicación, CTE y Orden VIV/561/2010 o las que las sustituyan.
- f. Las rampas y planos inclinados tendrán pavimentos antideslizantes y estarán dotados de los elementos de protección y ayuda necesarios.
- g. A ambos lados de las puertas, excepto en el interior de la vivienda, deberá haber un espacio de 1,20 metros de



profundidad horizontal o con pendiente menor del 5 %, no barrido por las hojas de las puertas.

Artículo V.4.212. Eliminación de barreras en las urbanizaciones interiores

En caso de que se proyecte una urbanización interior a la parcela, excepto para vivienda unifamiliar, deberá existir un recorrido peatonal practicable, entre la vía pública y el acceso, por personas con movilidad reducida que cumpla las condiciones de accesibilidad.

Artículo V.4.213. Normas sobre seguridad

- 1.- Serán de aplicación todas las normas que regulen las condiciones de seguridad en los edificios en todos sus ámbitos (incendios, electricidad, gas...)
- 2.- Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios en la medida máxima que lo permita su tipología.
- 3.- Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios que no se encuentren en planta baja, al igual que las escaleras estarán protegidas contra el riesgo de precipitación de personas u objetos mediante elementos arquitectónicos permanentes resistentes.

Capítulo 5. PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Artículo V.5.214. Ámbito de aplicación

Son de aplicación para todas las obras de construcción en edificios, solares y parcelas con independencia de la clase de suelo en que se localicen siempre que específicamente no se disponga lo contrario.

Artículo V.5.215. Autorizaciones

Para la realización de cualquier tipo de obra en la que se realicen movimientos de tierra, carga de productos pulverulentos al aire libre se presentará al Ayuntamiento con anterior al comienzo de las mismas un plan de medidas preventivas y correctivas que palien los efectos de las mismas sobre la atmósfera municipal, especialmente en los entornos de los núcleos de población.

Artículo V.5.216. Tratamiento contra elementos pulverulentos

- 1.- Las zonas en las que se prevea la posibilidad de incorporación de elementos pulverulentos a la atmósfera se regarán para evitar el levantamiento de polvo al menos a media mañana en invierno y a media mañana y media tarde en verano.
- 2.- Los materiales pulverulentos almacenados en obra deberán estar ensacados o disponer de almacenamientos adecuados que eviten



su levantamiento por el viento durante las operaciones de carga y descarga o almacenamiento.

3.- Durante las obras se limpiarán los viales asfaltados que se ensucien de barro, sobre todo después de las lluvias.

Artículo V.5.217. Tratamiento contra la contaminación acústica

1.- Durante la ejecución de las obras o actividades que se lleven a cabo en el municipio se tendrá en cuenta la normativa aplicable vigente para evitar la contaminación acústica, Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido o las que los sustituyan.

2.- Los motores de combustión interna se dotarán de silenciadores homologados por las empresas constructoras de los mismos y cumplirán los límites fijados en la legislación vigente.

Artículo V.5.218. Tratamiento contra la contaminación lumínica

En todas las obras y proyectos se tendrá en cuenta la normativa aplicable vigente para evitar la contaminación lumínica, de acuerdo con la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica o la que la sustituya.

Capítulo 6. PREVENCIÓN DE LA PROPAGACIÓN DE ESPECIES INVASORAS

Artículo V.6.219. Ámbito de aplicación

Son de aplicación para todas las obras de construcción en edificios, solares y parcelas con independencia de la clase de suelo en que se localicen siempre que específicamente no se disponga lo contrario.

Artículo V.6.220. Autorizaciones

Para la realización de cualquier tipo de obra en la que se realicen movimientos de tierra o eliminación de vegetación se considerarán las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria y los métodos de trabajo para la erradicación del plumero (Cortaderia selloana) y bambú japonés (Reynoutria japonica).

Capítulo 7. GESTIÓN DE RESIDUOS

Artículo V.7.221. Ámbito de aplicación

Son de aplicación para todas las obras de construcción en edificios, solares y parcelas con independencia de la clase de suelo en que se localicen siempre que específicamente no se disponga lo contrario.



Artículo V.7.222. Autorizaciones

Para la realización de cualquier tipo de obra que requiera proyecto se exigirá un estudio de gestión de residuos, pudiendo no ser autorizada hasta que no se cumpla con las leyes vigentes a este respecto.

Artículo V.7.223. Almacenamiento y tratamiento de residuos

- 1.- Los depósitos de combustibles o productos tóxicos y peligrosos exigidos por la legislación se dotarán de cubeto impermeabilizado de detección de fugas o derrames.
- 2.- Los productos y residuos tóxicos y peligrosos serán almacenados en lugares de condiciones de seguridad que impidan totalmente tanto las fugas de material, como los riesgos de intoxicación, ignición, explosión y contaminación en general.
- 3.- Se prohíben los cambios de aceites de maquinaria sobre el terreno a fin de evitar posibles vertidos que puedan dañar la calidad de las aguas o suelos.
- 4.- Las industrias deben garantizar que los residuos tóxicos y peligrosos presentes debidos a su actividad serán gestionados por empresas autorizadas aportando previamente a la expedición de la licencia de actividad compromiso escrito por parte de un gestor autorizado.
- 5.- Para todos los movimientos de tierras el promotor deberá determinar claramente tanto el origen como el destino de las mismas, debiendo eliminar previamente todo tipo de residuos y escombros.
- 6.- El espacio que se reserve para el almacenamiento y la gestión de los residuos durante la fase de ejecución de las obras deberá estar debidamente acondicionado de forma que se evite la contaminación del suelo debido a las inclemencias del tiempo y se garantice la segregación de residuos.

Capítulo 8. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo V.8.224. Ámbito de aplicación

- 1.- Son de aplicación para todos los edificios, construcciones, elementos y solares con independencia de la clase de suelo en que se localicen siempre que específicamente no se disponga lo contrario.
- 2.- La responsabilidad estética del municipio corresponde en primer término al Ayuntamiento sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte manifiestamente inconveniente, lesiva para la imagen del territorio o antiestética.

Artículo V.8.225. Autorizaciones

Para la realización de cualquier tipo de obra relacionada con lo contenido en el presente Capítulo de la Normativa será necesario documentar convenientemente las características de lo solicitado mediante memoria



descriptiva de materiales, calidades, colores, dimensiones, iluminación,... y documentación gráfica, en su caso, que se adjuntará a la solicitud de la correspondiente licencia.

Sección 1ª: SOBRE EDIFICIOS NO AFECTOS A CATALOGACIÓN O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Artículo V.8.226. Tratamiento de fachadas

- 1.- La composición de las fachadas será libre si bien las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos utilizados en la composición de las fachadas, así como los materiales que se propongan para las mismas, se ajustarán, en la medida de lo posible, a los edificios tradicionales próximos si los hubiere y a las características ambientales de cada zona.
- 2.- Se detallará y justificará expresamente el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos, pudiendo exigir el Ayuntamiento, cuando existan dudas sobre el aspecto estético final de la edificación, una muestra de los mismos.
- 3.- Se prohíben de forma expresa los revestimientos de plaqueta o materiales similares con brillo o de coloración no uniforme.

Artículo V.8.227. Tratamiento de medianeras

Todos los paramentos de la edificación visibles desde la vía pública y aún cuando se prevea que puedan quedar ocultos por la construcción de edificios colindantes tendrán tratamiento en toda su altura acorde con las fachadas tanto en materiales como en textura y color.

Artículo V.8.228. Cerramiento de terrazas en edificios existentes

- 1.- Se podrán autorizar en fachada únicamente siempre y cuando sean objeto de una actuación de modificación de la totalidad de la misma debiendo presentar junto a la solicitud de la correspondiente licencia la documentación que defina el diseño global de la fachada y teniendo en cuenta no sobrepasar la edificabilidad permitida.
- 2.- Los cerramientos en ningún caso deberán reducir condiciones de iluminación y ventilación de habitaciones vivideras y escaleras.
- 3.- Los materiales a emplear serán similares a los de los edificios tradicionales y acordes con las características ambientales de la zona, poniendo especial atención en la carpintería utilizada.

Artículo V.8.229. Otros elementos en fachada

- 1.- Los canalones y bajantes exteriores se situarán de forma que no perturben el diseño de la fachada y serán de material y color entonados con la misma.
- 2.- En las fachadas visibles desde la vía pública, a partir de la primera planta y hasta la coronación del edificio no se podrá colocar ningún tipo de cableado, conducción, ni otras instalaciones salvo que formen parte de la composición de las mismas.



3.- Mientras no se realice la adecuación de locales comerciales, la fachada de éstos deberá construirse con materiales que garanticen la estabilidad del cerramiento con un tratamiento que se corresponda con el conjunto de la fachada, quedando prohibido la utilización de tabiques palomeros.

Artículo V.8.230. Cubierta

En zonas cuyo uso característico sea el residencial se prohíbe expresamente el empleo como material de cobertura de placas de fibrocemento en su color natural y de chapa de acero también en su color natural o galvanizado.

Artículo V.8.231. Rótulos

Se entiende por rótulo cualquier elemento publicitario fijado a la fachada o cubierta de un edificio.

1.- Toda instalación de rótulos en fachada deberá integrarse en la medida de lo posible en el diseño general de la misma.

2.- Si los rótulos se localizan en planta baja y están adosados al plano de fachada, podrán sobresalir un máximo de 0,15 metros sobre la alineación oficial.

3.- Cuando los rótulos son perpendiculares o salientes al plano de fachada deben estar colocados a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros o de 3,60 en el caso de que no exista acera. Su saliente máximo no superará el 7 % del ancho de la calle dejando siempre una altura libre sobre la calzada de al menos 3,60 metros. En cualquier caso su saliente no superará la dimensión de 1 metro. Su altura o anchura máxima no superará los 0,90 metros.

4.- Sólo en el caso de edificios cuyo uso sea exclusivamente el de una actividad podrán situarse rótulos a una altura igual o superior a la del comienzo de los huecos de la primera planta, pero en ningún caso sobre la cubierta.

5.- Si los rótulos fuesen de carácter luminoso no podrán producir reflejos de los faros de los coches o deslumbrar o desorientar a los conductores.

Artículo V.8.232. Toldos

1.- En la colocación de toldos se tendrá en cuenta su integración, en la medida de lo posible, en el diseño general de la fachada.

2.- En plantas distintas a la baja se admite la colocación de toldos en colores acordes con el tratamiento de la fachada del edificio.

3.- En planta baja, extendidos, la altura mínima sobre rasante de cualquiera de sus elementos será de 2,25 metros sobre la acera, o de 3,60 metros sobre la calzada cuando no exista acera. El punto más alejado de la fachada estará a una distancia máxima igual al 15 % del ancho de la calle, en caso de que no exista acera, a 0,60 metros hacia el interior del final de la acera en caso de que exista, o si la fachada da a un espacio libre de uso público, a una distancia de 3,00 metros. Se



exceptúan de esta regulación los toldos que vuelen sobre propiedad privada y los que cuenten con concesión municipal.

Artículo V.8.233. Marquesinas

Se prohíbe en principio la construcción de marquesinas, aunque podrían autorizarse en caso de considerarse imprescindibles en la composición del diseño del edificio y siempre bajo autorización del técnico municipal.

Sección 2ª: SOBRE LOS EDIFICIOS AFECTOS A CATALOGACIÓN O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Artículo V.8.234. Normativa de aplicación

Las condiciones estéticas específicas de aplicación a edificios catalogados se indican en el propio Catálogo de edificios protegidos.

Sección 3ª: SOBRE CERRAMIENTOS DE PARCELAS, SOLARES Y FINCAS

Artículo V.8.235. Cerramientos de parcelas, solares y fincas

- 1.- Los cierres de parcela y tapias se realizarán con muros de sillería, mampostería o lajas de piedra, madera o estacados con alambre, según las técnicas y materiales tradicionales de la comarca, procurando mantener la alineación, continuidad de altura y remate de coronación característico del entorno en el que se sitúe. En caso de que los cierres se realicen mediante setos vegetales, éstos deberán contener especies arbustivas autóctonas o especies propias de la zona.
- 2.- La altura de los cierres macizos no será mayor de 1,50 metros, pudiendo completarse hasta una altura de 2,00 metros mediante un tablestacado de madera y contener un trasdosado vegetal.
- 3.- Se prohíben los cerramientos de malla de alambre electrosoldado, alambre de espino o cualquier otro material que pueda provocar algún daño, así como los bloques de cemento prefabricado visto.
- 4.- La autorización de cerramientos dentro del ámbito de las carreteras autonómicas se otorgará de acuerdo a lo dispuesto en la legislación autonómica de carreteras.

Capítulo 9. USOS

Artículo V.9.236. Definición

Se entiende por uso la actividad a que se destina el suelo, vuelo y subsuelo, así como las edificaciones o instalaciones construidas sobre los mismos. Esta reglamentación de usos define y regula las diferentes utilidades de los terrenos y edificaciones según las actividades que en ella puedan desarrollarse.



Artículo V.9.237. Tipos de usos

- 1.- Los usos se clasifican según la ordenación urbanística en:
 - a. Global: Se considera global cada uno de los usos fijados por el planeamiento para cada clase de suelo, siendo para el caso de San Miguel de Aguayo los de residencial, productivo y dotacional.
 - b. Pormenorizado: Se entiende por uso pormenorizado cada uno de los permitidos por el planeamiento o por estas normas para las distintas calificaciones.
- 2.- Según su adecuación al planeamiento los usos pueden ser:
 - a. Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito territorial por ser el de implantación mayoritaria en dicho espacio.
 - b. Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantarse en un determinado ámbito territorial en coexistencia con el uso característico. La compatibilidad o no de un uso respecto al característico no implica su libre implantación sino únicamente la aceptación de que su presencia puede ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función del uso característico.
 - c. Usos tolerados: Son aquellos existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento, que aún no coincidiendo con los usos propuestos, no se encuentran en situación de fuera de ordenación. El cese de actividad del uso tolerado será causa de la extinción del mismo.
 - d. Usos prohibidos: Son aquellos que expresamente se especifiquen como tales en las ordenanzas de este plan o por las ordenanzas de los instrumentos que lo desarrollen, así como todos aquellos que no resulten expresamente compatibles con los usos permitidos. Igualmente, tendrán la consideración de usos prohibidos para un determinado ámbito territorial los así conceptuados por disposiciones estatales, comunitarias o autonómicas y en la forma que en éstas se establezca.

Artículo V.9.238. Clasificación de usos

La clasificación de usos y su definición según las presentes ordenanzas es la siguiente:

- 1.- Residencial: Es el correspondiente al alojamiento y vivienda de personas. Abarca los usos de unifamiliar, colectivo y comunitario.
 - a. Residencial unifamiliar: Es el que se desarrolla en edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo uso, con acceso independiente desde la vía pública o desde un espacio libre privado exterior, constituyendo por si mismo una única propiedad predial, sin división horizontal intramuros, salvo espacios comunes.
 - b. Residencial colectivo: Es aquel que se desarrolla en viviendas independientes agrupadas constructivamente con otras



viviendas, cuyo acceso se realiza desde los espacios comunes que actúan como electo de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior, y con la propiedad colectiva de elementos comunes de la edificación.

c. Residencial comunitario: Es el que comprende los edificios o locales destinados al alojamiento permanente de una pluralidad de personas relacionadas con una actividad, y que incluye los espacios precisos para el habitar de los residentes y las instalaciones comunes complementarias.

2.- Productivo: Es el correspondiente a la transformación, reparación o almacenaje de materias, y a la producción de bienes. Incluye los siguientes usos:

a. Instalaciones agropecuarias: Las destinadas al almacenaje, garaje y depósito de maquinaria agrícola, primer tratamiento y distribución de productos agrarios y estabulación, cría y engorde de ganado. Se distinguen concretamente los siguientes usos:

- o Almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola.
- o Naves de estabulación del ganado, granjas y fines complementarios.
- o Instalaciones para cría o guarda de animales domésticos.
- o Picaderos.
- o Industrias destinadas al primer tratamiento de los productos agropecuarios de una explotación.

b. Industrias: Comprende el conjunto de actividades relativas a la transformación de materias primas en bienes intermedios o finales. Se incluyen las industrias de todo tipo.

c. Talleres: Comprende las actividades de reparación de todo tipo y las actividades artesanales. Incluye la actividad de lavado de vehículos.

d. Almacenes: Comprende los locales destinados a la conservación y guarda de productos de cualquier clase así como su distribución. Se incluyen las actividades de almacén de chatarra y desguace, así como las de comercio mayorista.

e. Estaciones de servicio: Destinadas al almacén y venta al por menor de suministros de carburante a vehículos y productos asimilados.

f. Comercial: Comprende los locales abiertos al público destinados al comercio minorista así como la prestación de servicios personales incluyendo los tanatorios. También se incluyen en este apartado los pequeños locales destinados a reparación de calzado, pequeños electrodomésticos,... y los locales de venta y exposición de vehículos, así como los dedicados a la prestación de servicios de comunicación como locutorios telefónicos y los servicios de redes de información en el mismo local cuando no estén ligados a actividades de hostelería.



g. Oficinas: Abarca las actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, públicas o privadas, estudios o emisoras de radio y televisión, así como despachos profesionales de cualquier tipo y oficinas bancarias. Se entenderán incluidas las consultas médicas no multidisciplinarias.

h. Hostelería: Comprende las actividades hosteleras de todo tipo (bares, cafeterías, restaurantes...), pudiendo tener cualquier clase de actividades complementarias recreativas incluidas las culturales y musicales.

i. Hotelero: Corresponde a los edificios destinados al alojamiento temporal y circunstancial de personas tales como hoteles, pensiones, hostales, albergues, camping... y demás establecimientos análogos.

3.- Dotacional: Se trata del correspondiente a la prestación, tanto imprescindible como complementaria, de servicios a la comunidad.

a. Equipamiento deportivo: Incluye los espacios destinados a la enseñanza y práctica del deporte en general tales como gimnasios, campos y pistas deportivos, boleras...

b. Equipamiento educacional o docente: Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación o enseñanza, públicos o privados, tales como colegios o guarderías infantiles, estudios musicales, academias de todo tipo y similares.

c. Equipamiento de servicios de interés público y social: Incluye aquellos espacios destinados al desarrollo de actividades sanitarias, asistenciales, culturales, asociativas o sociales, institucionales y de servicios

- o Sanitario: Comprende las actividades de diagnóstico y tratamiento sanitario multidisciplinar, con o sin alojamiento de enfermos y las clínicas y consultas veterinarias.
- o Asistencial: Incluye las actividades destinadas a la prestación no específicamente sanitaria a la población mediante servicios sociales.
- o Cultural, recreativo: Comprende las actividades artísticas, culturales y sociales tales como salas de exposiciones, museos, salas de concierto, teatros, o centros cívicos, locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos.
- o Asociativo o social: Incluye las actividades asociativas y de relación, que corresponde a los espacios o locales que albergan sedes de asociaciones, organizaciones o agrupaciones.
- o Institucional: Incluye los servicios de Administración Local, Autonómica o Estatal, así como los servicios de defensa, policía y oficinas de empresas públicas.



- o Servicios: Incluye mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de extinción de incendios y de protección civil.
 - d. Religioso: Incluye los espacios o locales destinados al culto de cualquier confesión y aquellos que están directamente ligados a ellos como templos, centros parroquiales, conventos...
 - e. Especiales: Incluye cementerios, tanatorios, cocheras, espacios de práctica de defensa civil o militar y demás instalaciones que no puedan encuadrarse en algún otro uso de equipamiento.
- 4.- Espacios Libres: Comprende la sucesión de espacios que, junto al viario, conforman el sistema de espacios de dominio y uso público en los que se realizan actividades relacionadas con la estancia, comunicación, y el ocio y que tienen como fin garantizar la salubridad y reposo de la población. Se distinguen varias clases:
- a. Parques y jardines: Incluye las zonas verdes públicas destinadas fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería para el esparcimiento de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales del área en que estén situados, así como parques de naturaleza, temáticos de recreo o similares, pudiendo contener equipamientos culturales, deportivos o de ocio.
 - b. Espacio de recreo o expansión: Incluye los espacios libres de cualquier otro uso que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo.
 - c. Aparcamiento: Espacios destinados al estacionamiento de vehículos.

Artículo V.9.239. Situaciones

La implantación de cada uso en relación con los demás usos definidos y con los asentamientos humanos da lugar a una serie de situaciones diferentes que se enumeran a continuación. En general, la mención de una situación únicamente con una letra engloba todas sus subdivisiones, y las subdivisiones del numeral menor engloban las de numeral mayor.

Situación A1: En cualquier planta de un edificio destinado a usos, subdivisiones de usos o categorías de usos distintos del que se implanta, pudiendo compartir accesos, y zonas comunes con el resto de locales o viviendas del edificio.

Situación A2: Únicamente en local de planta baja con acceso independiente en edificio destinado a usos, subdivisiones de usos o categorías de usos distintos del que se implanta, o en plantas distintas a la baja, como sótanos o semisótanos, siempre vinculado al uso en planta baja con las limitaciones determinadas en estas normas urbanísticas.

Situación A3: En edificio destinado a usos, subdivisiones de usos o categorías de usos distintos al que se implanta, sólo con carácter



complementario, dependiente y vinculado a un uso o categoría de uso característico de la ordenanza de aplicación a la zona.

Situación B1: En edificación independiente en zonas con usos, subdivisiones de usos o categorías de usos característicos distintos al que se implanta.

Situación B2: En edificación independiente en zonas con usos, subdivisiones de usos o categorías de usos característicos distintos al que se implanta, sólo con carácter complementario dependiente y vinculado a un uso, subdivisión de uso o categoría de uso característico de la ordenanza de aplicación a la zona.

Situación C1: En edificación independiente en zonas en que el uso, subdivisión de uso o categoría de uso a implantar es uso característico, que puede estar adosada únicamente a otras edificaciones con el mismo uso, subdivisión de uso o categoría de uso característico.

Situación C2: En edificación independiente en zonas en que el uso, subdivisión de uso o categoría de uso a implantar es uso característico, aislada de otras edificaciones de cualquier uso.

Situación D1: En edificación aislada y alejada de asentamientos urbanos. A estos efectos la normativa de cada uso regulará, en su caso, las distancias mínimas a respetar. Las distancias se medirán, cuando estén determinadas por estas normas, o incorporadas a ellas, a cualquier punto del límite del suelo urbanizable delimitado o urbano con uso característico no industrial, y se aplicarán siempre sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa sectorial aplicable en cada caso.

Sección 1ª: REGULACIÓN DE USOS

Artículo V.9.240. Condiciones generales de las regulación de usos

1.- En lo referente a las condiciones de volumen, instalaciones y dotaciones, así como condiciones de seguridad y accesibilidad habrán de atenerse a lo anteriormente dispuesto en la presente normativa.

2.- Deberá solicitarse licencia municipal para el uso o usos que pretendan implantarse en un inmueble. Cuando además la licencia urbanística sea preceptiva la solicitud de licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única sin perjuicio de la tramitación en piezas separadas. Obtenida la licencia de apertura, una copia de la misma deberá figurar en lugar visible.

Sección 2ª: CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo V.9.241. Programa mínimo de vivienda

1.- Toda vivienda cumplirá los requisitos de habitabilidad exigidos por la legislación vigente.

2.- En toda vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al aire libre no admitiéndose en fachada exterior a vía pública o espacios libres de uso público, salvo si queda oculto mediante elementos fijos que formen parte del diseño de la misma.



Artículo V.9.242. Superficies y dimensiones mínimas de las dependencias

Las dimensiones mínimas de las dependencias de cualquier vivienda se regirán de acuerdo a la siguiente tabla y legislación vigente:

DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS			
Dependencia	S. Útil mínima (m ²)	Rectángulo inscribible (m x m) o diámetro de círculo inscribible (m)	Altura libre mínima (m)
Estancia	12,00	2,70	2,50
Estancia-comedor	14,00	2,70	2,50
Cocina	6,00	1,60 x 2,00	2,50
Dormitorio doble (sin incluir armario)	10,00	2,00 x 2,00	2,50
Dormitorio individual (sin incluir armario)	6,00	2,00 x 1,80	2,50
Baño completo	3,00		2,20
Vestíbulo		1,10 x 1,10	2,20

Los pasillos no tendrán un ancho menor de 0,90 metros.

1.- En el caso de que las habitaciones vivideras se localicen en la planta baja cubierta al menos un 60 % de la superficie útil total de cada habitación deberá tener una altura libre mínima de 2,50 metros y siempre un mínimo de 1,50 metros.

2.- En caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca menores de 2,20 metros.

Artículo V.9.243. Situación de las dependencias

1.- Todo dormitorio deberá dar frente a vía pública, espacio libre público, patio de manzana, patio de parcela o de luces.

2.- Se podrán admitir actuaciones de rehabilitación de edificios existentes destinados ya a este uso que no cumplan en la actualidad las condiciones de este apartado.

3.- En plantas de sótano y semisótano no se admitirán dormitorios.

4.- En planta baja sólo se admitirán habitaciones vivideras, aquellas dependencias en las que se desarrollan actividades de estancia, reposo



o trabajo, que impliquen la permanencia de personas, cuando se aisle del terreno natural, se impermeabilicen los muros bajo rasante, y la pavimentación del terreno circundante sea impermeable.

Artículo V.9.244. Iluminación y ventilación de las dependencias

- 1.- Todas las habitaciones vivideras dispondrán de huecos a vía pública, espacio libre de uso público, espacio libre privado o patio de manzana, patio de parcela o de luces con superficie acristalada mayor o igual al 10% de la superficie útil de la habitación. La superficie mínima de ventilación directa será del 5% de la superficie útil de la habitación.
- 2.- Cuando la habitación ventile a través de una galería no podrá servir de dormitorio, y la superficie total de huecos de ventilación de esta habitación a la galería no será inferior al 20 % de la superficie útil de la habitación. La superficie total de los huecos de ventilación de la galería al exterior será superior a la mitad de la superficie de la fachada que lo cierra.
- 3.- En los cuartos de baño que no ventilen por fachada se instalará un conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
- 4.- Las cocinas tendrán conductos de evacuación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

Sección 3ª: CONDICIONES DEL USO PRODUCTIVO

Artículo V.9.245. Instalaciones agropecuarias

Las características de las instalaciones agropecuarias así como las distancias a otras instalaciones o núcleos de población se adecuarán a la legislación sectorial que les sea de aplicación. En defecto de regulación sectorial se adoptarán las distancias determinadas en estas Normas Urbanísticas.

Artículo V.9.246. Categorías de las instalaciones agropecuarias

A efectos de su compatibilidad con otros usos se determinan las siguientes categorías:

Categoría I: Compatible en ciertas circunstancias con usos urbanos residenciales, tales como almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola, o huertas urbanas.

Categoría II: Usos de primer tratamiento y distribución de productos agrarios y de tenencia de animales y ganado no compatible con usos urbanos residenciales con las limitaciones de:

Vacuno	= 70 cabezas
Equino	= 70 cabezas
Porcino	= 30 cabezas
Ovino	= 600 cabezas
Caprino	= 500 cabezas
Conejos	= 100 cabezas
Aves	= 100 cabezas



Categoría III: Usos agropecuarios no compatibles con usos residenciales, que deben por lo general situarse en lugares alejados de los núcleos urbanos. Entre otros la estabulación, cría y engorde de ganado en naves y granjas y actividades complementarias, áreas de enterramiento, transformación o eliminación de cadáveres de ganado, instalaciones de tratamiento de estiércol, esparcimiento y arado de purines, centros de concentración, etc.

Artículo V.9.247. Condiciones de las instalaciones agropecuarias

- 1.- El acceso a las edificaciones deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial.
- 2.- Los accesos a las instalaciones no causarán molestias a los vecinos ni en la vía pública.
- 3.- No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja. La superficie útil situada en planta semisótano o sótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja.
- 4.- Las instalaciones agropecuarias no podrán comunicarse con cualquier local destinado a otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, con puertas resistentes al fuego 30 minutos.
- 5.- En los edificios construidos al amparo de esta normativa la altura libre mínima de la planta baja, semisótano y sótano adscritas a estos usos será de 2,70 metros.
- 6.- En general las instalaciones agropecuarias dispondrán de los siguientes servicios sanitarios en la propia instalación o en edificio independiente dentro de la misma parcela:
 - o Hasta 500 m² de superficie construida un inodoro, un lavabo y una ducha.
 - o Por cada 200 m² más, o fracción se aumentará un inodoro, un lavabo y una ducha.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del edificio debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

No será necesaria la dotación de servicios sanitarios únicamente para los almacenes de producción agrícola, de aperos y de maquinaria agropecuaria y depósito y garaje de maquinaria agrícola, para naves de estabulación del ganado, granjas y fines complementarios, y en el caso de instalaciones para cría o guarda de animales domésticos.

Artículo V.9.248. Dotación de aparcamiento para las instalaciones agropecuarias

- 1.- En las nuevas construcciones existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada 500 m² construidos o fracción, considerándose exentos de esta dotación las instalaciones de superficie inferior a los 500 m² y las situadas en suelo rústico.



2.- Cuando la superficie construida sea superior a 500 m², existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad para un camión por los primeros 500 m² de superficie y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

3.- Los aparcamientos exigidos podrán disponerse bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

Artículo V.9.249. Industrias, talleres y almacenes

Con independencia de las normas reguladoras de uso establecidas en este artículo, deberán cumplirse cuantas disposiciones comunitarias estatales, autonómicas y municipales regulen los distintos aspectos de estas actividades y particularmente, todas las relativas a la protección ambiental, tanto las existentes como las que se dicten en un futuro, a las que expresamente se remiten estas ordenanzas.

Artículo V.9.250. Categorías de las industrias, talleres y almacenes

En función de las molestias y efectos nocivos para la salud y de los daños que puedan ocasionar al medio ambiente las actividades comprendidas en este uso se clasificarán categorías, teniendo siempre en cuenta que cuando exista duda sobre la categoría en la que debe incluirse una determinada actividad prevalecerá la inclusión de la misma en aquella categoría que sea más restrictiva y que garantice de forma más adecuada la ausencia de molestias a los vecinos y la protección del medio ambiente.

Categoría I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial.

a. Dicha categoría comprenderá los pequeños talleres, industrias y almacenes que por sus características o con la adopción de medidas correctoras de escasa entidad garanticen la ausencia de molestias al vecindario por desprendimiento de gases, olores, ruidos y vibraciones.

b. Se encuentran incluidas, sin que la relación que se presenta a continuación tenga carácter limitativo, las pequeñas industrias de elaboración de helados, productos de panadería y pastelería, freidorías,... siempre que la potencia mecánica a instalar no supere los 20 Kw, talleres artesanales de cerámica, vidrio..., talleres auxiliares de construcción, de albañilería, de fabricación de escayola, electricidad, fontanería, calefacción, cristalería, aire acondicionado, carpintería, de reparación de electrodomésticos, de reparación de vehículos y almacenes de productos no peligrosos, nocivos, molestos o insalubres o aquellos en los que la superficie útil de almacenaje no supere los 300 m².

Categoría II: Actividad admitida en zonas mixtas con fuerte proporción de industria.

a. Dicha categoría comprende aquellas actividades que con la adopción de medidas correctoras son toleradas en zonas de



varios usos, incluido el de la vivienda, tales como la fabricación de prendas de vestir, de muebles, talleres de cerrajería o carpintería metálica, imprentas de potencia superior a los 20 Kv,
...

Categoría III: Actividad no admitida en zonas residenciales, sino únicamente en zonas industriales.

a. Comprende aquellas actividades que ni con la adopción de medidas correctoras pueden ser toleradas en zonas residenciales tales como industrias de aguas minerales, bebidas alcohólicas, industrias del cacao, galletas, industrias lácteas y queserías, industrias cárnicas, mataderos, almacenes de productos peligrosos o nocivos de superficie superior a 300 m², plantas de fabricación de hormigón, chatarrerías y desguaces.

Categoría IV: Actividades aisladas de cualquier tipo de asentamiento humano.

a. Comprende aquellas actividades que por sus características o por las características del proceso productivo y de los materiales que manipula debe situarse aislada, como almacenes de gases, combustibles, explosivos, productos volátiles y las actividades extractivas.

Artículo V.9.251. Situaciones para las industrias, talleres y almacenes

- 1.- No se admitirán industrias, talleres y almacenes en situación A1.
- 2.- Sólo se admitirán industrias, talleres y almacenes de categoría III en situaciones C1 y C2 y en situaciones D los que según su normativa específica puedan ubicarse en suelo no urbano.

Artículo V.9.252. Condiciones de las edificaciones

- 1.- El acceso a las edificaciones deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial. Los accesos a las instalaciones no causarán molestias a los vecinos ni en la vía pública.
- 2.- No se admite el uso de industria y talleres en planta sótano o semisótano salvo que constituyan parte de una actividad con tales usos en planta baja.
- 3.- Las industrias, talleres y almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera o portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, y cumplirán lo establecido en la NBE-CPI sobre condiciones de Protección contra incendios en los edificios o norma que la sustituya. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.
- 4.- En los edificios construidos al amparo de esta normativa la altura libre mínima de las plantas baja, semisótano y sótano adscritas a estos usos será de 2,70 metros, con la excepción de los casos en que se autorice la construcción de entreplantas. En edificios existentes se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros.



5.- Las industrias, talleres y almacenes dispondrán de los siguientes servicios:

- Hasta 500 m² de superficie construida: un inodoro, un lavabo y una ducha.
- Por cada 500 m² más, o fracción se aumentará un inodoro, un lavabo y una ducha.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con las zonas de permanencia de los trabajadores y/o de acceso al público debiéndose realizar un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

Artículo V.9.253. Dotación de aparcamiento para las industrias, talleres y almacenes

1.- En las nuevas construcciones existirá una plaza de aparcamientos para vehículos automóviles por cada 300 m² construidos o fracción, considerándose exentos de esta dotación las superficies de menor tamaño.

2.- Si en el mismo edificio hay otros usos compatibles (oficinas, despachos o dependencias administrativas) se sumará a la dotación anterior la que corresponda por estos usos.

3.- Cuando la superficie construida sea superior a 500 m², existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m² de superficie y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

4.- Los aparcamientos exigidos podrán disponerse bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

Artículo V.9.254. Comercio

1.- Las presentes normas serán de aplicación en los locales o edificios abiertos al público destinados al comercio minorista así como a la prestación de servicios.

2.- Cuando la actividad a ejercer en un local reúna las notas definitorias del uso comercial y de otro uso compatible, se atenderá para su clasificación y regulación al uso de mayor implantación en el conjunto de la actividad.

Artículo V.9.255. Categorías del uso comercial

Se establece la siguiente clasificación por categorías:

Categoría I: Comprende aquellos establecimientos que, individual o colectivamente, tengan una superficie neta de venta al público no mayor de 2500 m².

Categoría II: Comprende aquellos establecimientos que, individual o colectivamente, tengan una superficie neta de venta al público superior a 2500 m²



Artículo V.9.256. Dimensiones para el uso comercial

Los locales comerciales han de tener una superficie útil mayor o igual a 20 m², si bien se admitirán locales menores no bajando de los 7,00 m² de superficie útil para los despachos de venta al público de documentos, como loterías, estancos, quinielas y prensa, o de productos que no requieran más de 1 m² de superficie de almacenamiento.

Artículo V.9.257. Condiciones de los locales comerciales

1.- El acceso a los locales comerciales deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado o desde una galería comercial y siempre de forma independiente al uso residencial.

2.- No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja.

3.- Los locales comerciales no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera o portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, y cumplirán lo establecido en la NBE-CPI sobre condiciones de Protección contra incendios en los edificios o norma que la sustituya. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.

4.- En los edificios construidos al amparo de esta normativa la altura libre mínima de las plantas baja, semisótano y sótano adscritas a estos usos será de 2,70 metros, con la excepción de los casos en que se autorice la construcción de entreplantas con las características que se indican en la presente normativa. . En edificios existentes se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros.

5.- Los locales comerciales dispondrán hasta 150 m² de un inodoro y un lavabo, aumentado uno más por cada 200 m² o fracción hasta los 750 m², a partir de la cual se aumentará en uno más por cada 500 m² o fracción.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

6.- La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural, teniendo sus huecos una superficie total no inferior a 1/8 de la superficie construida del local, exceptuando las zonas destinadas a almacenes y trasteros, o artificial exigiendo la justificación mediante proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior, debiéndose asegurar una renovación del aire de 4 volúmenes por hora y una iluminación de 250 luxes.

Artículo V.9.258. Uso de oficinas

Las presentes normas serán de aplicación a los locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, públicas o privadas, así como despachos profesionales de cualquier tipo y



oficinas bancarias, entendiéndose incluidas las consultas médicas no multidisciplinares.

Artículo V.9.259. Condiciones de locales para uso de oficinas

- 1.- No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja.
- 4.- La altura libre mínima de las plantas baja, semisótano y sótano adscritas a estos usos será de 2,70 metros, pudiendo ser para el resto de plantas de 2,50 metros. En edificios existentes se podrán admitir alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros.
- 5.- Las oficinas dispondrán hasta 150 m² de un inodoro y un lavabo, aumentado uno más por cada 200 m² o fracción. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.
- 6.- Se garantizará un nivel mínimo de iluminación de 300 lux en las zonas de trabajo.
- 7.- La ventilación podrá ser natural, con una superficie practicable mayor o igual a 1/12 de la superficie útil del local, o artificial asegurando un a renovación de 4 volúmenes por hora.

Artículo V.9.260. Uso hostelero

Las presentes normas serán de aplicación a los locales o edificios abiertos al público destinado al uso hostelero. Se admite la implantación de estos usos sobre espacio de uso público salvo determinación expresa de lo contrario.

Artículo V.9.261. Condiciones de locales de uso hostelero

- 1.- Para espacios cubiertos destinados a este uso la superficie útil mínima será de 24 m², no admitiéndose fragmentaciones de locales existentes de las que pudiesen resultar locales independientes de superficie menor.
- 2.- El acceso a los locales comerciales deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado o desde una galería comercial y siempre de forma independiente al uso residencial.
- 3.- No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja.
- 4.- Los espacios destinados a ese uso no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera o portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, y cumplirán lo establecido en la NBE-CPI sobre condiciones de Protección contra incendios en los edificios o norma que la sustituya. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.
- 5.- La altura libre mínima de las plantas baja, semisótano y sótano adscritas a estos usos será de 2,70 metros para toda zona cuyo uso implique la concurrencia de público, pudiendo tener el resto de dependencias un a altura libre nunca menor de 2,20 metros. En edificios



existentes se podrán admitir alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros.

6.- Los locales destinados a estos usos dispondrán hasta 150 m² de un aseo de señoras y otro de caballeros independientes entre sí, aumentado uno más por cada 200 m² o fracción. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

7.- Se garantizará un nivel mínimo de iluminación de 10 luxes pudiendo admitir niveles inferiores cuando por la singularidad del proyecto se deduzca que las propuestas están suficientemente justificadas.

8.- La renovación de aire será de al menos 4 volúmenes por hora, exigiéndose justificación mediante proyecto detallado de instalaciones de acondicionamiento de aire en caso de realizarse ésta por medios mecánicos.

Artículo V.9.262. Uso hotelero

Las presentes normas serán de aplicación a los locales o edificios abiertos al público destinado al uso hotelero o alojamiento temporal y circunstancial de personas.

Artículo V.9.263. Condiciones de locales para uso hotelero

1.- El acceso a las instalaciones deberá realizarse siempre desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado, desde una galería comercial o desde un espacio común.

2.- No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja.

4.- Los espacios destinados a ese uso no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera o portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, y cumplirán lo establecido en la NBE-CPI sobre condiciones de Protección contra incendios en los edificios o norma que la sustituya. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.

5.- Las características de estos locales se adecuarán a la legislación específica vigente que les sea aplicable.

Artículo V.9.264. Límites de funcionamiento para el uso productivo

1.- Prevención de incendios

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación a la protección de incendios se establecen las siguientes limitaciones:

a. Todas las actividades que en su proceso de producción o almacenaje, incluyan materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlo.

b. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.



c. En ningún caso se autorizan en situaciones A o B almacenes de productos inflamables o explosivos.

2.- Ruidos y vibraciones

Además de la legislación vigente al respecto, se establecen las siguientes limitaciones:

a. Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

b. En el caso de que se utilicen maquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente mediante un proyecto de insonorización de la instalación.

3.- Contaminación atmosférica y olores

Las instalaciones agropecuarias y en especial las chimeneas, cumplirán el reglamento de instalaciones térmicas en los edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

a. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas que determina la legislación en relación a la protección del medio ambiente.

b. Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como las instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

c. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

d. En especial las salidas de humos de cocinas, hornos y planchas deberán realizarse siempre por medio de conductos estancos hasta la cubierta del edificio y contarán con un filtro de grasas, no admitiéndose la instalación de cocinas, hornos o planchas que no cumplan esta condición.

4.- Vertidos y saneamiento

Con carácter general no se admitirá el vertido de purines a la red de alcantarillado. Cualquier otro vertido de aguas residuales que se realice a la red de saneamiento general, se ajustará a las características siguientes:

a. Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.

b. No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado o que puedan reaccionar en el mismo.

c. El pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.

d. La temperatura de los vertidos será inferior a 40 °C



e. Se prohíbe la introducción en el sistema general de saneamiento de gases procedentes de escapes de motores de explosión.

f. En la construcción de nuevas instalaciones para actividades que generen grasas y residuos oleaginosos, se requerirá la instalación de cámaras de separación de grasas.

g. Toda acumulación de estiércol deberá realizarse sobre un lugar expresamente dedicado a tal fin, con solera impermeable dotada de ligera pendiente que conduzca a una arqueta para la recogida de efluentes.

h. No se permitirá el esparcimiento y arado de purines en terrenos distantes menos de 2000 metros de suelo urbano o urbanizable delimitado con carácter residencial, ni 1000 metros de cualquier edificio o instalación de carácter residencial, incluidos campings.

i. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece que no se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. La garantía del cumplimiento de estas condiciones se realizará mediante un certificado expedido por el técnico autor del proyecto, empresa instaladora, fabricante de la maquinaria o laboratorio homologado en la materia.

6.- Deslumbramientos

No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado. En zonas próximas a calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a los conductores.

7.- Aforo

En locales de actividad hostelera deberá colocarse en lugar visible para el público y junto a la puerta de acceso un a placa o cartel donde figure el aforo máximo del local.

Sección 4ª: CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL

Artículo V.9.265. Deportivo

1.- Los edificios y locales destinados a estos usos cumplirán la legislación específica que les sea de aplicación.

2.- Se admitirá la implantación de estos usos sobre espacio de uso público con carácter general y siempre que no se prohíba expresamente.



Artículo V.9.266. Educativo

- 1.- Todos los locales y edificios de uso docente o educativo de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a este uso deberán cumplir las condiciones contenidas en la legislación sectorial que les sea de aplicación.
- 2.- El acceso a los locales de uso docente cuya superficie de aulas supere los 50 m² construidos deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial.
- 3.- Sólo se admitirán en planta sótano dependencias de almacenamiento, aseos y vestuarios, cuartos de instalaciones y garaje. En planta de semisótano se admiten únicamente los usos anteriores y los de las salas de actos y proyecciones, gimnasio y cocina.
- 4.- La altura libre mínima de las plantas bajas y semisótano adscritas a estos usos será de 2,70 metros para todas las zonas cuyo uso implique la concurrencia de público, pudiendo ser menor para el resto de dependencias, pero nunca inferior a 2,20 metros. La altura libre mínima del resto de plantas sobre rasante será de 2,50 metros. En edificios existentes se podrán admitir alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros.
- 5.- Las academias y centros de enseñanza no oficial dispondrán hasta 150 m² de un aseo de señoras y otro de caballeros independizados entre sí, aumentado uno más por cada 200 m² o fracción. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo. Los centros oficiales se atenderán a las normas específicas dictadas por la administración competente.
- 6.- Se garantizará un nivel mínimo de iluminación de 250 lux.
- 7.- La renovación de aire será de al menos 4 volúmenes por hora, exigiéndose justificación mediante proyecto detallado de instalaciones de acondicionamiento de aire en caso de realizarse ésta por medios mecánicos.

Artículo V.9.267. Sanitario

- 1.- Los locales y edificios destinados a este uso cumplirán la legislación específica que les sea de aplicación.
- 2.- El acceso deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial.
- 3.- No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja. La superficie útil situada en planta sótano o semisótano no podrá ser mayor que la superficie útil destinada a la misma actividad en planta baja, quedando excluida de éste cómputo la superficie de almacenes.



4.- Las dependencias destinadas a estos usos no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de vestíbulo previo y cumplirán lo establecido en la NBE-CPI sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios o norma que la sustituya. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.

5.- La altura libre mínima de las plantas bajas y semisótano adscritas a estos usos será de 2,70 metros para todas las zonas cuyo uso implique la concurrencia de público, pudiendo ser menor para el resto de dependencias, pero nunca inferior a 2,20 metros. La altura libre mínima del resto de plantas sobre rasante será de 2,50 metros. En edificios existentes se podrán admitir alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros.

6.- Dispondrán hasta 150 m² de un aseo compuesto por inodoro y lavabo aumentado uno más por cada 200 m² o fracción siendo necesario el independizarlos cuartos de aseo para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

7.- Las escaleras tendrán un ancho libre mínimo de 1,20 metros, pudiéndose admitir menores en actuaciones de rehabilitación,

8.- La renovación de aire será de al menos 4 volúmenes por hora, exigiéndose justificación mediante proyecto detallado de instalaciones de acondicionamiento de aire en caso de realizarse ésta por medios mecánicos. En los cuartos de baño que no ventilen por fachada se instalará un conducto homologado de ventilación estática o dinámica.

Artículo V.9.268. Asistencial, cultural, recreativo o social

Los edificios y locales destinados a estos usos cumplirán la legislación específica que les sea de aplicación.

Artículo V.9.269. Institucional

1.- Los edificios y locales destinados a estos usos cumplirán la legislación específica que les sea de aplicación.

2.- Su altura libre mínima será de 2,70 metros para todas las dependencias cuyo uso implique la concurrencia de público, pudiendo ser menor en otras dependencias pero en ningún caso inferior a 2,20 metros. En edificios existentes se podrán admitir alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros.

3.- En los edificios o locales cuyo uso implique permanencia de personas, los servicios sanitarios mínimos serán de un aseo dotado de inodoro y lavabo hasta 150 m² construidos, aumentando en otro por cada 200 m² o fracción y siendo obligatorio, en este caso, distinguir e independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros. Estos servicios dispondrán de un vestíbulo o zona de aislamiento previo.



Artículo V.9.270. Servicios

- 1.- Los edificios y locales destinados a estos usos cumplirán la legislación específica que les sea de aplicación.
- 2.- Su altura libre mínima será de 2,70 metros para todas las dependencias cuyo uso implique la concurrencia de público, pudiendo ser menor en otras dependencias pero en ningún caso inferior a 2,20 metros. En edificios existentes se podrán admitir alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros.
- 3.- En los edificios o locales cuyo uso implique permanencia de personas, los servicios sanitarios mínimos serán de un aseo dotado de inodoro y lavabo hasta 150 m² construidos, aumentando en otro por cada 200 m² o fracción y siendo obligatorio, en este caso, distinguir e independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros. Estos servicios dispondrán de un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

Sección 5ª: CONDICIONES DEL USO DE ESPACIO LIBRE

Artículo V.9.271. Zonas libres de Uso Público

Los espacios que se destinen con carácter público a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este sentido serán predominantes los árboles de especies caducifolias que creen sombras en verano y permitan el soleamiento en invierno.

Capítulo 10. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo V.10.272. Declaración de ruina

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en el artículo 202 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo. La tramitación del Expediente seguirá el procedimiento descrito en el artículo 202 de la Ley 2/2001 de Cantabria y en la Sección Segunda del Reglamento de Disciplina Urbanística, artículos 17 a 28.

Artículo V.10.273. Órdenes de ejecución para la conservación

- 1.- Aún cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 201 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
 - a. Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado un predio colindante en espacio libre o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y dar lugar a medianerías al descubierto. En estos casos podrá imponerse la apertura de



huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo V.10.274. Definición y cuantificación de las obras de reparación

1.- Son obras de reparación las que reponen el edificio, a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél, que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2.- El coste de la reparación se determinará por aplicación del Cuadro de Precios de la Construcción editado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cantabria, o por aquel otro que, con carácter público y general, pudiera adoptar el Ayuntamiento.

3.- La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por edad haya sufrido la edificación. Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición el módulo que para la determinación del precio de las viviendas de protección oficial se publica anualmente, referido a la zona en que se considera incluido el municipio, excluyendo el valor del suelo. Dicho módulo será corregido en función de las particulares características constructivas de la edificación.

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

Artículo V.10.275. Órdenes de demolición y sustitución

1.- Si el estado de la edificación es tal que no se pueden garantizar unas condiciones básicas de seguridad y salubridad para su uso y para el resto de los ciudadanos, el ayuntamiento podrá ordenar su demolición.

2.- La edificación que sustituya a la edificación demolida tendrá unas características similares en cuanto a forma, edificabilidad y volumen, manteniendo así la morfología tradicional de núcleos.



Capítulo 11. EDIFICACIONES Y ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo V.11.276. Situaciones fuera de ordenación

Se consideran fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones que incumplan las disposiciones de este Plan General y aquellos que se señalen específicamente como tales. Con carácter general se encontrará en situación de fuera de ordenación si:

- a. Ocupan suelo calificado como viario, espacio público o dotaciones, salvo si se dice expresamente lo contrario en este Plan General.
- b. Su uso es considerado incompatible por las presentes normas o los efectos de repercusión ambiental que causan vulneran los máximos tolerados por la normativa en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

Artículo V.11.277. Efectos de la situación de fuera de ordenación

Si un edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación no se podrá realizar en él ninguna obra que no sea de conservación, las dirigidas a eliminar causas determinantes de esa situación, o las obras parciales de consolidación si la expropiación, demolición o cambio de uso no están previstos en un plazo de quince años siempre que su existencia no se deba a una infracción urbanística.



TITULO VI. SUELO RÚSTICO

Capítulo 1. RÉGIMEN GENERAL (URBANÍSTICO)

Artículo VI.1.278. Definición

Se considera suelo rústico a los terrenos del término municipal que están sometidos a algún régimen de especial protección o a limitaciones de uso para la protección del dominio público, así como aquellos terrenos que el Plan General considera necesario preservar bien por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, naturales, agrícolas, forestales o ganaderos, o por hallarse sometidos a riesgos naturales; bien por considerar que no deben contener construcciones propias de las zonas urbanas.

Artículo VI.1.279. Categorías

El suelo rústico se divide en suelo rústico de especial protección y suelo rústico de protección ordinaria. Las categorías en las que se divide en función de sus cualidades específicas son las siguientes:

- De protección ordinaria: Constituyen este suelo los terrenos que no se incluyen en ninguna de las categorías de protección especial.
- De especial protección agropecuaria: Se corresponde con las unidades territoriales de mieses en campos abiertos y terrazgos de monte, en explotación, cuyos valores agrarios tengan preeminencia sobre el resto de los posibles valores de los terrenos por tratarse de terrenos productivos de gran importancia agrícola o ganadera en razón a su destacado rendimiento económico, valor agrónomo y capital fijo de la explotación.
- De especial protección de infraestructuras: Constituyen este suelo los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras u obras de defensa no susceptibles de urbanización conforme a las previsiones de este Plan General y del planeamiento sectorial.
- De especial protección ecológica: Constituyen todos aquellos terrenos que deban preservarse en atención y a su importancia e interés ambiental por la función que cumplen en la conservación de los ecosistemas. Se distinguen dos categorías:
 - Ecológica de Monte arbolado: Comprende las áreas de monte arbolado autóctono, montes de arbolado mixto
 - Ecológica de Monte no arbolado: Comprende las áreas de montes no arbolados de matorral, montes no arbolados de pastizales y de puertos, montes no arbolados de espacios abiertos sin apenas vegetación.
- De especial protección y ordenación forestal: Se corresponde con la unidad territorial de monte arbolado de repoblación, que



sustenta masas arbóreas que deban ser protegidas por estar destinadas a explotaciones agrarias forestales.

- De especial protección de ribera: Comprende las zonas de ribera fluvial, ríos y embalses, que se deben preservar por constituir corredores biológicos que reúnen rasgos culturales, económicos paisajísticos y ambientales que les confieren un valor singular y de carácter unitario.
- De especial protección paisajística: Comprende las áreas de cultivo con arbolado y las áreas frágiles del paisaje. Se incluyen en estas áreas las unidades territoriales de monte, cierros y aberdales, cuyos valores paisajísticos tengan preeminencia por la ausencia o escasez de alteraciones y conservación de los elementos naturales, culturales y de calidad visual de la percepción o de la perspectiva.

Artículo VI.1.280. Régimen de uso del Suelo Rústico

1.- Las fincas en suelo rústico deberán destinarse a fines agrícolas, forestales, ganaderos, de ocio, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2.- En caso de que se necesitare algún tipo de construcción, ésta deberá adecuarse a lo previsto en el planeamiento, justificar la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental y seguir el procedimiento previsto en la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Artículo VI.1.281. Segregaciones

1.- Las divisiones de fincas podrán realizarse según lo dispuesto en la legislación vigente, incluido lo dispuesto en la Ley 2/2001 de Cantabria y sus modificaciones.

2.- La segregación de fincas no debe dar origen a nuevos accesos en carreteras autonómicas siendo el acceso de la finca matriz el acceso para las restantes parcelas segregadas.

Sección 1ª: CONDICIONES GENERALES (DE USO Y EDIFICACIÓN)

Artículo VI.1.282. Uso vinculado a explotación Agrícola, Ganadera, Forestal y Cinegética

Comprende las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden. Así mismo, incluye las instalaciones que sean complementarias a las arriba indicadas, teniendo esa consideración,



entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.

Artículo VI.1.283. Actividades extractivas

Incluye la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos y tierras, así como las construcciones vinculadas a las mismas.

Artículo VI.1.284. Uso considerado de interés público

1.- Se entenderán de interés público aquellas construcciones, instalaciones, actividades o usos que sean consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.

2.- Todas las autorizaciones de uso y licencias en este tipo de suelo se concederán con la condición de que los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento se resuelvan dentro de las respectivas parcelas afectas a la edificación o instalación, sin conectar con las redes municipales. A tal fin, en documentación que se acompañe a la solicitud correspondiente se incluirá el compromiso expreso del cumplimiento de esta condición. Junto con la solicitud de la perceptiva licencia deberá presentarse Anexo al Proyecto Técnico que contemple y describa las soluciones adoptadas relativas al abastecimiento, saneamiento y tratamiento de aguas residuales.

3.- En ningún caso se admitirán los vertidos libres de aguas residuales sin tratamiento previo, ni las captaciones de agua potable no autorizadas previamente por la Administración, debiendo justificarse por el solicitante el cumplimiento de la legislación sectorial que le sea de aplicación.

4.- La falta de adecuación de las instalaciones a los usos autorizados determinará el cierre inmediato de las mismas y la incoación del correspondiente expediente sancionador como consecuencia de la comisión de una infracción grave o muy grave.

5.- Sólo se admitirá cambio del uso existente a otro de los permitidos por la presente normativa siempre que se cumplan las condiciones establecidas o previa realización de las obras oportunas para que alcancen dichas condiciones.

Artículo VI.1.285. Uso ligado al ocio y turismo

Se entenderán ligados al ocio y turismo edificios o instalaciones vinculadas a uso deportivo, de entretenimiento, o de hospedaje.

Artículo VI.1.286. Infraestructuras

Se entienden por tales las obras públicas e infraestructuras propiamente dichas así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de la obra pública, entendiendo por tales las naves y casetas de obra directamente relacionadas con la ejecución de las obras públicas. También se consideran dentro de este grupo las construcciones que



tengan por objeto la prestación de servicios propios o complementarios a las carreteras pertenecientes a las redes estatal y autonómica entendiéndose incluidas las instalaciones de estaciones de servicio, cafeterías, restaurantes e instalaciones hoteleras.

Artículo VI.1.287. Uso Residencial

Este uso incluye, además de la vivienda unifamiliar aislada propiamente dicha, el de cualquier construcción que pueda ser dedicada a estancia de personas para uso particular o familiar. Deberá garantizarse la no formación de un núcleo de población.

Artículo VI.1.288. Edificación en suelo rústico

La edificación en suelo rústico sólo se permitirá en aquellas categorías para las cuales se contemple expresamente en esta normativa.

Artículo VI.1.289. Condiciones para edificar

Los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al eje de la calzada, vial o camino sea de 5,00 metros, debiendo los propietarios ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con ese límite, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.

Artículo VI.1.290. Capacidad de Edificación Residencial

En suelo rústico de especial protección se permite una vivienda unifamiliar de 200 m² por parcela en las zonas en las que este uso esté permitido y siempre vinculada a una explotación.

Artículo VI.1.291. Condiciones de las construcciones e instalaciones en suelo rústico

- 1.- La parcela mínima para poder edificar será la estipulada por la legislación autonómica, Ley 2/2001 y sus modificaciones, adoptando para suelo rústico de protección ordinaria una parcela de 1.500 m² si dista 50 m de suelo urbano y de 2.000 m² si dista entre 51 y 200 m.
- 2.- Seguirán las indicaciones de la siguiente tabla siempre que sean autorizables dependiendo de la clase de suelo rústico de que se trate.



CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO SEGÚN SU USO

	Vinculado a explotación Agrícola, Ganadera, Forestal o cinegética	Actividades extractivas	De Interés público	Ligado al ocio y turismo	Infraestructuras	Residencial
Ocupación máxima en parcela	6 m ² /100 m ² Smax de viv. Vinculada: 200 m ² (computará a estos efectos toda la superficie de vivienda y anejos, sobre y bajo rasante)	10 m ² /100 m ²	30 m ² /100 m ²	10 m ² /100 m ²	Por su carácter especial no se define quedando sujetas a otras legislaciones de aplicación	10 m ² /100 m ² (computará a estos efectos toda la superficie de vivienda y anejos, sobre y bajo rasante)
Alturas	1 planta (5m) Pudiendo ser superada por depósitos, silo o maquinaria especial previa aprobación municipal si estima que no afectan negativamente al entorno	Sin definir en función de las características específicas de la actividad	2 plantas (7 m) En casos debidamente justificados se podrán superar estas condiciones de altura máxima, siempre que lo apruebe en cada caso el Ayuntamiento por estimar que no afectan negativamente al entorno.	2 plantas (7 m)	1 planta (5m) ejecución y mantenimiento, 2 plantas (7m) servicio Pudiendo ser superada previa aprobación municipal si estima que no afectan negativamente al entorno	2 plantas (7m)
Cubierta	Se admiten a 1, 2,3 y 4 aguas, sin superar la altura de cumbre de 3,00 metros y la pendiente del 40 %					
Retranqueos a linderos	Retranqueo mínimo de una distancia igual a la altura de la edificación con un mínimo de 4,00 metros en el punto más desfavorable. Las viviendas no podrán estar separadas menos de 10 metros a fincas colindantes.					
Retranqueos a viales y otras infraestructuras	Red nacional: 28,50 metros del eje de la calzada Red autonómica: 21,50 metros al eje de la calzada Caminos y cañadas: 10,00 metros al eje del camino con un mínimo de 4,00 a la arista exterior A otras infraestructuras: Según las disposiciones legales con informe del Órgano competente o Compañía suministradora					
Cerramientos de parcelas	La línea del cerramiento de parcelas en el tramo lindante con vías de comunicación u otras infraestructuras será fijada por la Administración competente. En todo caso se retranqueará un mínimo de 5,00 metros del eje de la vía.					



Artículo VI.1.292. Condiciones de restauración ambiental

- 1.- Las especies vegetales que se utilicen en las restauraciones ambientales de actuaciones en el medio natural pertenecerán a la serie climática del lugar, se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente y se adaptarán a las condiciones edafo-climáticas de la zona, debiendo justificar técnicamente la utilización de otras especies.
- 2.- Se evitarán las actuaciones geométricas, realizando repoblaciones y plantaciones en general con bordes difusos.
- 3.- Se prohíbe expresamente la plantación de especies invasoras, y el particular el plumero (*Cortaderia selloana*), la chilca (*Baccharis halimifolia*), la reynourtria (*Reynoutria japonica*), y la cotula (*Cotula coronopifolia*).
- 4.- No se utilizarán especies que en es momento estén declaradamente expuestas a plagas y enfermedades con carácter crónico que puedan ser focos de infección.
- 5.- Las plantas que se utilicen deberán estar en perfecto estado sanitario, sin golpes ni magulladuras, con un tamaño adecuado para un desarrollo óptimo sin desequilibrios orgánicos.
- 6.- En el caso de que las plantaciones se encuentren próximas a edificaciones, se elegirán aquellas que no puedan provocar, por su tamaño o porte, una pérdida excesiva de iluminación y soleamiento, o graves daños en las infraestructuras o levantamiento de aceras y pavimentos.
- 7.- Las plantaciones con uso final forestal deben perseguir la consecución de un sistema natural que cree condiciones apropiadas para que se introduzcan las propias de la zona, por lo que se elegirán especies que cumplan con los siguientes requisitos:
 - a. Rapidez de germinación y crecimiento inicial
 - b. Poder tapizante
 - c. Capacidad de enraizamiento para contribuir a la fijación del suelo
 - d. Longevidad
 - e. Tolerancia a las condiciones climáticas de la zona
 - f. Compatibilidad con la biocenosis del entorno.

Artículo VI.1.293. Relaciones entre edificación y vegetación

- 1.- Las especies vegetales han de guardar una determinada distancia a las edificaciones, instalaciones y medianerías. Por ello, tanto para edificar como para realizar una plantación nueva habrá que tener en cuenta las pre-existencias.
- 2.- La separación mínima entre edificios y algunas de las plantaciones más frecuentes aparecen determinadas a continuación:
 - 6,00 m a eucaliptos
 - 5,00 m a árboles de gran porte (tilos, robles, castaños, encinas, abedules, plátanos, arces, etc...)
 - 3,00 m a árboles de porte medio (frutales, coníferas, etc...)



3,00 m a cierres arbustivos de más de 2 metros de altura (laureles, coníferas, etc...)

1,00 m a cierres arbustivos que no sobrepasen los 2 metros de altura (aligustres, euonymus, coníferas, etc...)

Artículo VI.1.294. Condiciones de eliminación de vegetación

1.- En todos los trabajos de eliminación de vegetación y movimientos de tierras se considerarán las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria y los métodos de trabajo para la erradicación del plumero (Cortaderia selloana) Y bambú japonés (Reynoutria japonica).

Capítulo 2. CONDICIONES PARTICULARES SEGÚN CATEGORÍA (REGULACIÓN DE USOS)

Sección 1ª: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Artículo VI.2.295. Definición

Se considera suelo rústico de protección ordinaria aquellos suelos que sin poseer cualidades específicas que exijan una protección especial se protegen por considerar que no deben contener construcciones propias de las zonas urbanas.

Artículo VI.2.296. Condiciones de edificación y uso

1.- La parcela mínima para edificar será de 1.500 m² si dista 50 m de suelo urbano y de 2.000 m² si dista de 51 a 200 m. La edificación no podrá superar el 10 % de la misma.

2.- En cuanto a los usos se atenderá a lo dispuesto en la Ley 2/2001 de Cantabria y sus modificaciones, en las que se aclara el procedimiento mediante el cual se podrían realizar.

3.- En entornos de presunción arqueológica, se atenderá a lo dispuesto en Catálogo de Patrimonio, con especial atención al apartado de obligaciones.

Sección 2ª: SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA

Artículo VI.2.297. Definición

Se considera suelo rústico de especial protección agropecuaria a los terrenos del término municipal que por contar con una mejor disposición para su explotación agrícola o ganadera en función de su productividad, el presente Plan General considera necesario preservar. Estas áreas se recogen en los planos de clasificación.



Artículo VI.2.298. Condiciones de edificación y uso

- 1.- La parcela mínima para edificar será de 5000 m² y la edificación no podrá superar el 6 % de la explotación, pudiendo para ello computar la totalidad de sus parcelas aunque estén dispuestas de forma discontinua.
- 2.- Los usos permitidos en este suelo son los ligados a la producción agraria y el de explotación ganadera.
- 3.- Son usos autorizables los ligados al ocio con uso extensivo del suelo, de áreas de esparcimiento cultural, los de interés público, estaciones de servicio y los que ayuden a la defensa y mantenimiento del medio natural y las especies naturales.
- 4.- Cualquier tipo de construcción en esta categoría de suelo se realizará sujeta a autorización de uso expresa previa a la licencia urbanística.
- 5.- En terrenos catalogados como Montes de Utilidad Pública, las construcciones o cualquier tipo de actuación deberá constar con la correspondiente autorización o concesión por parte de la Administración Forestal Autónoma.
- 6.- Las formaciones herbosas con Nardus incluidas en el Anejo I de la Directiva 92/43/CEE de Hábitats (Cód. 6230) deberán ser objeto de conservación.
- 7.- En entornos de presunción arqueológica, se atenderá a lo dispuesto en Catálogo de Patrimonio, con especial atención al apartado de obligaciones.

Sección 3ª: SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo VI.2.299. Definición

Se considera suelo rústico de especial protección de infraestructuras a los terrenos ocupados a ocupar por infraestructuras y los sometidos a limitaciones de uso para la protección del dominio público u obras de defensa no susceptibles de urbanización conforme a las previsiones de este Plan General y del planeamiento sectorial.

Artículo VI.2.300. Condiciones de edificación y uso

- 1.- Si la infraestructura está en fase de proyecto, no se permitirá ningún tipo de edificación nueva o ampliación de las existentes en tanto que no se apruebe el proyecto definitivo.
- 2.- Cuando la infraestructura existe, rigen las servidumbres impuestas por la normativa sectorial.
- 3.- Las construcciones permitidas se regularán en cuanto a altura, edificabilidad y estética según las condiciones de edificación que se establecen para la categoría de clasificación colindante, la que tenga la zona que esté más próxima al área en la que se pretende construir,



siempre que sus parámetros no vengan impuestos desde el proyecto técnico que los define sin posibilidad de variación.

4.- Los proyectos de infraestructuras lineales valorarán y evitarán los puntos críticos en los que se localice vegetación natural con especies singulares, endémicas o protegidas.

5.- Las formaciones herbosas con *Nardus* incluidas en el Anejo I de la Directiva 92/43/CEE de Hábitats (Cód. 6230) deberán ser objeto de conservación.

6.- En entornos de presunción arqueológica, se atenderá a lo dispuesto en Catálogo de Patrimonio, con especial atención al apartado de obligaciones.

Sección 4ª: SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Artículo VI.2.301. Definición

Se considera suelo rústico de especial protección ecológica a los terrenos del término municipal en los el Plan General considera necesario preservarlos por su importancia e interés ambiental dada la función que cumplen en la conservación de los ecosistemas. Incluye dos categorías, ecológica de monte arbolado que comprende las áreas de monte arbolado autóctono, montes de arbolado mixto, y protección ecológica de monte no arbolado constituida por las áreas de montes no arbolados de matorral, montes no arbolados de pastizales y de puertos, montes no arbolados de espacios abiertos sin apenas vegetación.

Artículo VI.2.302. Condiciones de edificación y uso

1.- La parcela mínima para edificar será de 5000 m² y la ocupación de la edificación en la parcela no podrá superar el 4 %.

2.- Los usos autorizables en este suelo son los ligados al ocio y aquellos que ayuden a la defensa y mantenimiento del medio natural y las especies naturales.

3.- Cualquier tipo de construcción en esta categoría de suelo se realizará sujeta a autorización de uso expresa previa a la licencia urbanística.

4.- En terrenos catalogados como Montes de Utilidad Pública, las construcciones o cualquier tipo de actuación deberá constar con la correspondiente autorización o concesión por parte de la Administración Forestal Autónoma.

5.- Las formaciones herbosas con *Nardus* incluidas en el Anejo I de la Directiva 92/43/CEE de Hábitats (Cód. 6230) deberán ser objeto de conservación.

6.- En entornos de presunción arqueológica, se atenderá a lo dispuesto en Catálogo de Patrimonio, con especial atención al apartado de obligaciones.



Sección 5ª: SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN Y ORDENACION FORESTAL

Artículo VI.2.303. Definición

Se denomina suelo rústico de especial protección forestal en el término municipal a aquellos terrenos de monte arbolado de repoblación, que sustenta masas arbóreas que son considerados por el Plan General a preservar por estar destinadas a explotaciones agrarias forestales.

Artículo VI.2.304. Condiciones de edificación y uso

- 1.- La parcela mínima para edificar será de 5000 m² y la ocupación de la edificación en la parcela no podrá superar el 4 %.
- 2.- Los usos autorizables en este suelo son el de explotación forestal, los ligados al ocio y aquellos que ayuden a la defensa y mantenimiento del medio natural y las especies naturales.
- 3.- Cualquier tipo de construcción en esta categoría de suelo se realizará sujeta a autorización de uso expresa previa a la licencia urbanística.

Sección 6ª: SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RIBERA

Artículo VI.2.305. Definición

Se considera suelo rústico de especial protección ecológica de ribera a las zonas de ribera fluvial, ríos y embalses, que este Plan General pretende preservar por constituir corredores biológicos que reúnen rasgos culturales, económicos, paisajísticos y ambientales que les confieren un valor singular y de carácter unitario.

Artículo VI.2.306. Condiciones de edificación y uso

- 1.- La parcela mínima para edificar será de 5000 m² y la ocupación de la edificación en la parcela no podrá superar el 4 %.
- 2.- Los usos autorizables en este suelo son los usos ligados a la producción agraria y el de explotación ganadera, el forestal, al ocio y aquellos que ayuden a la defensa y mantenimiento del medio natural y las especies naturales.
- 3.- Cualquier tipo de construcción en esta categoría de suelo se realizará sujeta a autorización de uso expresa previa a la licencia urbanística.
- 4.- En las zonas de cauce de los ríos el Organismo de Cuenca deberá autorizar las actuaciones siendo los usos a los que se podrán destinar los establecidos en la legislación hidráulica.
- 5.- En terrenos catalogados como Montes de Utilidad Pública, las construcciones o cualquier tipo de actuación deberá constar con la correspondiente autorización o concesión por parte de la Administración Forestal Autónoma.



6.- Las formaciones herbosas con *Nardus* incluidas en el Anejo I de la Directiva 92/43/CEE de Hábitats (Cód. 6230) deberán ser objeto de conservación.

7.- En entornos de presunción arqueológica, se atenderá además a lo dispuesto en Catálogo de Patrimonio, con especial atención al apartado de obligaciones.

Sección 7ª: SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

Artículo VI.2.307. Definición

Se considera suelo rústico de especial protección paisajística a las áreas de cultivo con arbolado y las áreas frágiles del paisaje. Se incluyen en estas áreas las unidades territoriales de monte, cierros y aberdales, cuyos valores paisajísticos sean tales que resulte interesante su preservación y tengan preeminencia sobre los demás rasgos que los caracterizan, por la ausencia o escasez de alteraciones y conservación de los elementos naturales, culturales y de calidad visual de la percepción o de la perspectiva.

Artículo VI.2.308. Condiciones de edificación y uso

1.- La parcela mínima para edificar será de 5000 m² y la ocupación de la edificación en la parcela no podrá superar el 4 %.

2.- Los usos autorizables en este suelo son los usos ligados al ocio y aquellos que ayuden a la defensa y mantenimiento del medio natural y las especies naturales.

3.- Cualquier tipo de construcción en esta categoría de suelo se realizará sujeta a autorización de uso expresa previa a la licencia urbanística.

4.- En terrenos catalogados como Montes de Utilidad Pública, las construcciones o cualquier tipo de actuación deberá constar con la correspondiente autorización o concesión por parte de la Administración Forestal Autónoma.

5.- Las formaciones herbosas con *Nardus* incluidas en el Anejo I de la Directiva 92/43/CEE de Hábitats (Cód. 6230) deberán ser objeto de conservación.

6.- En entornos de presunción arqueológica, se atenderá a lo dispuesto en Catálogo de Patrimonio, con especial atención al apartado de obligaciones.

Sección 8ª: CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SUELO RÚSTICO

Artículo VI.2.309. Construcciones según las diferentes categorías de suelo rústico

Las construcciones permitidas en cada categoría de suelo rústico aparecen, junto con el tipo de autorización que requieren, en la tabla que se adjunta a continuación.



CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO Y TIPO DE AUTORIZACIÓN										
Categorías	Vinculado a explotación Agrícola, Ganadera, Forestal o cinegética		Actividades extractivas		De Interés público	Ligado al ocio y turismo	Infraestructuras	Residencial		
De protección ordinaria	SI	B	SI	B	SI	A	SI	A	SI	A
De especial protección agropecuaria	SI	B	NO		SI	B	SI	B	NO	
De especial protección de infraestructuras	NO		NO		SI	B	NO	SI	B	NO
De especial protección cultural	SI	B	NO		SI	B	SI	B	NO	
De especial protección ecológica	NO		NO		SI	B	NO	SI	B	NO
De especial protección y ordenación forestal	SI	B	NO		SI	B	NO	SI	B	NO
De especial protección de ribera	NO		NO		SI	B	NO	SI	B	NO
De especial protección paisajística	NO		NO		SI	B	NO	SI	B	NO

- En todos los casos es obligatorio vincular la superficie de la parcela a la construcción.
- Los usos tipo A son los usos permitidos sin requerir autorización de uso expresa, los de tipo B son los permitidos sujetos a autorización de uso expresa previa a la licencia urbanística.
- La categoría de protección de infraestructuras ha primado sobre las demás propiedades y características del territorio, aún así se impondrán las condiciones de edificación de las categorías más próximas para cada zona. Las actuaciones que se pretendan realizar afectadas por el trazado previsto para nuevas infraestructuras generales viarias, y las que se pretendieren en la zona colindante con las zonas de protección señaladas en los planos a ambos lados de las mismas requerirán informe previo y vinculante de la administración titular de la vía, sin perjuicio de las necesarias autorizaciones previstas en la legislación sectorial correspondiente.



TITULO VII. SUELO URBANIZABLE

Capítulo 1. RÉGIMEN GENERAL

Artículo VII.1.310. Definición

Se considera suelo urbanizable aquel terreno que, sin ser urbano, está destinado a ser soporte del crecimiento urbano previsto, para que éste sea racional y sostenible.

Artículo VII.1.311. Categorías

- 1.- El suelo urbanizable se divide en urbanizable delimitado..
- 2.- El suelo urbanizable delimitado lo constituyen los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico agrupándose en sectores, garantizando un desarrollo urbano racional.

Artículo VII.1.312. Régimen urbanístico del Suelo Urbanizable

- 1.- Este Plan General sólo delimita sectores de suelo urbanizable calificados como suelo residencial.
- 2.- Los instrumentos de desarrollo de este Plan General basarán su ordenación en adoptar condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad de los asentamientos tradicionales, conservando e integrándolos en el sistema de espacios públicos y cuidando las condiciones de borde con los demás tipos de suelo asegurando la unidad paisajística y la continuidad de itinerarios.

Capítulo 2. CONDICIONES GENERALES

Artículo VII.2.313. Aprovechamiento medio de cada sector

- 1.- El aprovechamiento medio de cada sector de suelo urbanizable es igual a la superficie neta del sector por la edificabilidad expresada en metros cuadrados edificables del uso característico por metro cuadrado de suelo dividido entre la suma de todos los terrenos, incluidos sistemas generales y zonas de servidumbre, incorporados a efectos de gestión al sector considerado, estando, en la edificabilidad, comprendida la totalidad de superficie edificable susceptible de aprovechamiento lucrativo.

Artículo VII.2.314. Condiciones de edificación y uso

- 1.- Se respetarán las condiciones generales de la edificación y uso contenidas en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas.
- 2.- En los dos núcleos que poseen este tipo de suelo la ordenación a desarrollar se realizará con las tipologías de edificación más apropiadas, edificación residencial principalmente, siendo su densidad global máxima la establecida en la ficha del sector correspondiente, no pudiéndose desarrollar en ningún caso vivienda colectiva.



Artículo VII.2.315. Condiciones mínimas en los sectores a desarrollar

- 1.- La parcela mínima que contenga edificación residencial no podrá ser nunca inferior a 700 m² y la ocupación en planta nunca será mayor del 15 %.
- 2.- La edificabilidad neta por parcela que contenga edificación residencial aislada no podrá ser mayor de 0,30.
- 3.- Las ordenanzas que para cada sector se estipulen en el Plan Parcial seguirán las disposiciones generales de las ordenanzas existentes en este Plan General para suelo urbano, no pudiendo ser en ningún caso menos restrictivas que éstas.
- 4.- Las cesiones que se realicen no podrán ser, en ningún caso, menores de las que se reflejan en el plano de ordenación orientativo, si bien es cierto, que no tienen porque ajustarse estrictamente a lo dispuesto en el mismo siempre que se garantice un adecuado acceso a todas las parcelas. Las cesiones, se realizarán de forma aproximada en las zonas en las que aparecen representadas en los planos O.4. En el núcleo de San Miguel de Aguayo se conservará la vegetación arbórea que delimita el suelo urbanizable al noreste.
- 5.- El Plan Parcial y cualquier otro instrumento de desarrollo de cada sector deberá incluir medidas de integración paisajística.
- 6.- No podrá desarrollarse ningún sector si no tiene garantizados los recursos e infraestructuras necesarios para dar servicio al mismo.
- 6.- Las concesiones o derechos de agua que ampara la captación desde la que se prevé el abastecimiento del sector deben estar otorgadas al Ayuntamiento para posibilitar y poder permitir el desarrollo del sector.
- 7.- En caso de hallarse parte del suelo en zona de influencia de un cementerio, para no coartar la posibilidad de ampliación del mismo, deberá realizarse un estudio hidrogeológico del suelo estableciendo las propiedades geológicas de los terrenos, litologías y estructura de los materiales, profundidad de la capa freática, tipo de porosidad y riesgo potencial de afectación a las aguas subterráneas, y obtenerse un informe sanitario favorable.
- 8.- Cada sector debe seguir las disposiciones estipuladas en la ficha correspondiente que se adjunta a continuación.







TITULO VIII. SUELO URBANO

Capítulo 1. RÉGIMEN GENERAL

Artículo VIII.1.316. Definición

Se clasifican como suelo urbano aquellos terrenos que comprenden las áreas ya transformadas por contar con los servicios urbanísticos necesarios o por estar consolidados por la edificación en al menos la mitad de su superficie siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de esos servicios, quedando reflejada su delimitación en los planos de clasificación.

Artículo VIII.1.317. Régimen urbanístico del Suelo Urbano

El modelo que se define para las construcciones y utilización del terreno deriva de la asignación de usos pormenorizados y de la reglamentación que el Plan General incluye del uso y volumen de las edificaciones.

Artículo VIII.1.318. Condiciones previas para la edificación

- 1.- Cumplir con las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle.
- 2.- Se deberán tener formalizadas a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos libres de cargas, gravámenes y ocupantes, a que viniera obligado el terreno por imperativo de la Ley del Suelo y, en su virtud, de estas Normas.
- 3.- La parcela ha de merecer la calificación de solar, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.
- 4.- Se deben cumplimentar previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente y adquirir firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas de las Normas.

Artículo VIII.1.319. Régimen de las Unidades de Actuación

El régimen urbanístico de las Unidades de Actuación es el común al suelo urbano que se regula en las presentes Normas cuyas condiciones particulares se establecen en el Capítulo 3 de este mismo Título.

Capítulo 2. CONDICIONES GENERALES

Artículo VIII.2.320. Condiciones de edificación y uso

Las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla se rigen según lo dispuesto en el Título V de estas normas.



Capítulo 3. CONDICIONES PARTICULARES SEGÚN CATEGORÍA

Artículo VIII.3.321. Ordenanzas de la edificación

1.- Las ordenanzas son las condiciones particulares que, junto a las generales, regulan las condiciones a que deben de sujetarse los edificios en función de su localización. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas serán usos prohibidos. Si el uso existente es un uso prohibido se considerará fuera de ordenación.

2.- En función de los objetivos diferentes que las Normas persiguen en cada lugar y de su uso característico, el Área de Ordenación se ha dividido en 6 zonas:

Ordenanza nº 1:	Edificación Residencial Tradicional
Ordenanza nº 2:	Edificación Residencial Aislada
Ordenanza nº 3:	Equipamiento y Servicios Públicos
Ordenanza nº 4:	Parques y Jardines Públicos



Artículo VIII.3.322. Ordenanza nº 1: Edificación Residencial Tradicional

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, respondiendo a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle.

Artículo VIII.3.323. Condiciones de uso

El uso característico de las zonas calificadas según esta ordenanza será el residencial si bien pueden darse otro tipo de usos como usos compatibles según la siguiente tabla, en las situaciones que les son permitidas.



USOS EN ORDENANZA 1: RESIDENCIAL TRADICIONAL																	
Categorías	Residencial			Productivo							Dotacional						
	Unifamiliar	Colectivo	Comunitario	I. agropecuarias	Industrial	Almacenes	Estaciones de servicio	Comercial	Oficina	Hostelería	Hotelero	E. libre de uso público	Deportivo	Educativo	De interés público y social	Religioso	Especial
Uso característico	✓	✓	✓														
Uso compatible			B		✓ C.I A	✓		✓ C.I A	✓	✓	✓	✓ B	✓ B	✓	✓ B	✓ B	✓

- Para los usos compatibles se indica, en caso de no serlo siempre, la categoría y situación en la que lo son.



Artículo VIII.3.324. Condiciones de la parcela y de la edificación

- 1.- A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de 500 metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de parcela de 10 metros.
- 2.- La edificación deberá construirse para el caso de vivienda adosada con la línea de fachada sobre la alineación exterior, no admitiéndose retranqueos respecto a dicha línea. La edificación aislada podrá situarse sobre esa línea pero sin ser dicha posición de carácter obligatorio no pudiendo sobrepasarse en ningún caso, estando considerada para esta tipología como línea límite de la edificación.
- 3.- En caso de que la parcela limite con una carretera autonómica, toda edificación deberá retranquearse al menos a la posición de la línea límite de edificación, a 6 metros desde la arista exterior de la explanación, reflejada y acotada gráficamente en los planos.
- 4.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela salvo en los espacios libres de edificación que sólo podrán ser ocupados para garaje-aparcamiento retranqueándose un mínimo de un 1 metro de los linderos.
- 5.- La altura máxima permitida será de 2 plantas (B+1), a no ser que la edificación se realice entre medianeras y las edificaciones entre las que se sitúa sean de una altura mayor, pudiendo en este caso permitirse 3 plantas.
- 6.- El coeficiente de edificabilidad aplicable en las parcelas vacías con esta calificación será de 0,35. En el caso de que exista edificación, la edificabilidad será la existente, a no ser que sea menor que la que resulte de aplicar el coeficiente anterior, de tal forma que se pueda respetar la morfología tradicional del núcleo, conservando el volumen de la edificación anterior.
- 7.- En entornos de presunción arqueológica, se atenderá a lo dispuesto en Catálogo de Patrimonio, con especial atención al apartado de obligaciones.



Artículo VIII.3.325. Ordenanza nº 2: Residencial Aislada

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, respondiendo a la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Artículo VIII.3.326. Condiciones de uso

El uso característico de las zonas calificadas según esta ordenanza será el residencial si bien pueden darse otro tipo de usos como usos compatibles según la siguiente tabla, en las situaciones que les son permitidas.



USOS EN ORDENANZA 2: RESIDENCIAL AISLADA																	
Categorías	Residencial			Productivo							Dotacional						
	Unifamiliar	Colectivo	Comunitario	I. agropecuarias	Industrial	Almacenes	Estaciones de servicio	Comercial	Oficina	Hostelería	Hotelero	E. libre de uso público	Deportivo	Educativo	De interés público y social	Religioso	Especial
Uso característico	✓																
Uso compatible			✓ B					✓ C.I B	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

- Para los usos compatibles se indica, en caso de no serlo siempre, la categoría y situación en la que lo son.



Artículo VIII.3.327. Condiciones de la parcela y de la edificación

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

- a. La longitud mínima de lindero frontal será de 9 metros.
- b. La superficie mínima de parcela, por unidad de vivienda, descontadas cesiones y viario, será en suelo urbano la existente para las parcelas edificadas y de 500 m² para el resto.
- c. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
- d. En el caso de tratarse de una parcela catastral existente en el momento de aprobación del Plan General, de tamaño inferior a la mínima, solo se autoriza la edificación de una vivienda, sea cual sea el grado. En el supuesto de viviendas agrupadas, resultantes de un proyecto unitario, la parcela vinculada resultante lo podrá ser en su totalidad o en parte al conjunto de las viviendas, localizándose de modo que mantenga la continuidad física con los edificios.

2.- A todos los efectos, se considerarán inedificables aquellas parcelas, existentes o de nueva creación, cuyo acceso a vía pública sea inferior a 6 metros o tengan una superficie inferior a 250 metros cuadrados.

3.- La línea frontal de la nueva edificación deberá retranquearse en relación a la alineación exterior un mínimo de 4 metros. No obstante, si alguna de las parcelas colindantes está construida, la nueva edificación, con informe favorable de los Técnicos Municipales, podrá adoptar como retranqueo el de la edificación existente en caso de ser menor, y cuando no existiera retranqueo, la nueva edificación podrá adosarse a la alineación exterior para ocultar medianerías o mantener la imagen actual de la calle. La edificación residencial existente no quedará fuera de ordenación en el caso de no cumplir el retranqueo al lindero frontal.

4.- En caso de que la parcela limite con una carretera autonómica, toda edificación deberá retranquearse al menos a la posición de la línea límite de edificación, a 6 metros desde la arista exterior de la explanación, reflejada y acotada gráficamente en los planos.

5.- La separación entre las líneas de la edificación de la construcción y los linderos laterales y testero de la parcela será de 3 metros, pudiéndose adosar a uno de los dos linderos bien si existe ya una edificación medianera destinada a uso residencial, bien si existe acuerdo con el propietario de la parcela colindante para adosarse a la medianera, realizando la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario, o bien si se trata de edificaciones pareadas de proyecto unitario.



- 6.- Los sótanos de las edificaciones deberán guardar como mínimo un retranqueo a los linderos, igual o superior a un metro, salvo cuando se adose a uno o los dos linderos laterales.
- 7.- La ocupación de parcela en planta sobre rasante no será mayor del 20 %.
- 8.- El coeficiente de edificabilidad por parcela será para las parcelas vacías o renovación de la edificación, de 0,30. En parcelas ya edificadas la edificabilidad será la existente, a no ser que sea inferior a la permitida para nuevas construcciones, en cuyo caso podrá alcanzarla.
- 9.- En la edificación unifamiliar aislada, de cualquier grado, la altura de la edificación se establece en dos plantas (B+1), siendo aprovechable el espacio bajo cubierta, de acuerdo con las condiciones generales señaladas en estas Normas, la altura máxima de cornisa será de 6 metros, la altura máxima a la línea de cumbrera, en la edificación aislada será de 9 metros, no quedando fuera de ordenación las edificaciones existentes que las superen.
- 10.- No se pavimentará más del 30% del espacio libre de parcela y si se hacen plantaciones de espacios arbóreas, éstas serán de porte medio.
- 11.- En entornos de presunción arqueológica, se atenderá a lo dispuesto en Catálogo de Patrimonio, con especial atención al apartado de obligaciones.

Artículo VIII.3.328. Rehabilitación de edificación existente

- 1.- Se autoriza la rehabilitación de las edificaciones existentes, admitiéndose en este caso la vivienda familiar adosada.
- 2.- Los retranqueos a los linderos serán los existentes y, en el caso de desear ampliar la edificación, por disponer de suelo y edificabilidad suficiente, las nuevas construcciones (adosadas o aisladas) deberán respetar lo indicado en el artículo anterior para ese caso.
- 3.- Se admite la transformación de los usos siempre que se encuentren entre los compatibles recogidos en la tabla correspondiente.
- 4.- Si se pretende transformar una edificación existente de cualquier uso y tipología, en edificación unifamiliar pareada o adosada, se deberá disponer de la superficie mínima de parcela para cada una de las viviendas y el edificio en su conjunto deberá cumplir con las condiciones de ocupación de parcela.
- 5.- En entornos de presunción arqueológica, se atenderá a lo dispuesto en Catálogo de Patrimonio, con especial atención al apartado de obligaciones.



Artículo VIII.3.329. Ordenanza nº 3: Equipamiento y Servicios Públicos

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación que incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento (tanto público como privado) y servicios públicos.

Artículo VIII.3.330. Condiciones de uso

El uso característico de las zonas calificadas según esta ordenanza será el indicado en el plano correspondiente según la simbología que se establece a continuación, si bien pueden darse otro tipo de usos como usos compatibles, como la vivienda de quien guarde la instalación.

- Deportivo (D)
- Educativo (ED)
- De interés público y social
 - Sanitario-asistencial (SA)
 - Socio-cultural, recreativo (SC)
 - Servicio Institucional (SI)
 - Servicios públicos (SP)
- Religioso (R)
- Especial (ES)



USOS EN ORDENANZA 3: Equipamientos y Servicios públicos																	
Categorías	Residencial			Productivo						Dotacional							
	Unifamiliar	Colectivo	Comunitario	I. agropecuarias	Industrial	Almacenes	Estaciones de servicio	Comercial	Oficina	Hostelería y hotelero	E. libre de uso público	Educacional	Sanitario	Socio-cultural recreativo	Deportivo	Servicios públicos	De infraestructuras
Uso característico												✓	✓	✓	✓	✓	✓
Uso compatible	✓		✓						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

- Para los usos compatibles se indica, en caso de no serlo siempre, la categoría y situación en la que lo son.



Artículo VIII.3.331. Condiciones de la parcela y de la edificación respecto a ella

- 1.- La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que cumpla con los requisitos derivados de la aplicación de la legislación sectorial aplicable, no queden medianeras al descubierto y que si las parcelas colindantes están clasificadas como suelo urbanizable o suelo rústico se separe de los linderos laterales una distancia al menos de la mitad de la altura de la edificación y nunca menor de 4 metros.
- 2.- El coeficiente de edificabilidad se establece en 0,50 m²/m² pudiendo ser mayor para equipamientos públicos en función de su uso.
- 3.- La altura máxima de la edificación se establece en tres plantas (B+2) y 11 metros a cornisa.
- 4.- En entornos de presunción arqueológica, se atenderá a lo dispuesto en Catálogo de Patrimonio, con especial atención al apartado de obligaciones.



Artículo VIII.3.332. Ordenanza nº 4: Parques y Jardines Públicos

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación que incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de parques y jardines públicos.

Artículo VIII.3.333. Condiciones

- 1.- Los espacios libres públicos, además de las plantaciones de ajardinamiento, arbolado y defensa ambiental, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades, poseyendo las áreas de juego y recreo, zonas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, con árboles en alcorque, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo.
- 2.- Podrán disponerse edificaciones ligeras para el apoyo del recreo de la población que no superarán los 20 m² y de una sola planta.
- 3.- En caso de poseer especies incluidas en el Catálogo de especies Exóticas Invasoras, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Real Decreto 1628/2011 adoptando medidas para evitar su propagación al medio natural.
- 4.- En entornos de presunción arqueológica, se atenderá además a lo dispuesto en Catálogo de Patrimonio, con especial atención al apartado de obligaciones.

EQUIPO REDACTOR



3. EQUIPO REDACTOR

Dirección Técnica:

ENRIQUE CONDE TOLOSA	Ingeniero de Caminos, C.P
JOSE RAMÓN BRINGAS GALLEGO	Ingeniero de Caminos, C.P

Equipo Técnico:

CARLOS DE DIEGO PALACIOS	Ingeniero de Caminos, C.P
CATALINA GARCÍA VAZQUEZ	Arquitecto
M ^a VICTORIA SANCHEZ GARCÍA*	Geógrafa
M ^a BELEN SAÍNZ SUESCUN	Bióloga
ESPERANZA PONTE RUIZ	Abogada
PABLO GUTIERREZ CARRERA	Economista
JAVIER PASTORA FARIÑAS	Ingeniero de Minas
M ^a ANGELES VALLEJO MENDEZ	Delineante
CARMEN SAINZ BÁRCENA	T.S. en D.P.C.

El Astillero, febrero de 2013

Los directores del Equipo Redactor

Enrique Conde Tolosa

Jose Ramón Bringas Gallego

* Colaboración laboral con la empresa hasta septiembre de 2006