

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Título 5 – Condiciones generales de los usos
Capítulo 10 – Condiciones generales de los usos al servicio del automóvil

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



pendiente inferior al 2% y radio mínimo de acuerdo vertical de 25,00 metros; no podrá interferir con ningún tipo de tráfico rodado o peatonal y se deberá mantener libre de cualquier actividad o impedimento material.

12. Para aparcamientos de menos de 80 plazas, los accesos podrán ser unidireccionales de uso alternativo. Cuando la capacidad sea mayor de 80 plazas y menor de 240, deberán contar con un acceso bidireccional de ancho superior a 5,0 metros, o dos accesos unidireccionales diferenciados. Si es mayor de 240 deberán tener entrada y salida diferenciadas, preferiblemente a distintas calles.

13. Las rampas de comunicación entre plantas no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado es rectilíneo. Si fuera curvilíneo, ambas direcciones deberán separarse mediante elemento continuo resistente a impacto de vehículos de al menos 0,70 metros de altura.

14. La ventilación podrá ser natural o forzada. La natural será admisible en aparcamientos en planta baja y semisótano sobre rasante; sus aperturas serán permanentes con una superficie total mínima equivalente al 2,5% de la superficie útil a ventilar y no causarán molestias a los usuarios de viario, espacios libres o edificación. En ningún caso la ventilación cenital, o la que no posea aberturas en dos fachadas opuestas, podrá considerarse como ventilación natural.

15. La ventilación forzada asegurará una renovación mínima de aire de 15 m³.h/m² de superficie útil del garaje o aparcamiento. Cuando la capacidad del local sea superior a 20 plazas, el caudal de ventilación deberá repartirse, como mínimo, en dos dispositivos independientes. Cuando sea superior a 40 plazas, los dispositivos de ventilación contarán con suministro complementario de energía que garantice su funcionamiento, siendo obligatoria la instalación de aparatos detectores de CO₂ que accionen automáticamente la instalación de ventilación. Se admite la posibilidad de caudales para albergar el sistema de ventilación, cumpliendo las condiciones urbanísticas de aplicación.

16. En el supuesto de plazas de aparcamiento cerradas la ventilación deberá ser forzada para cada plaza o espacio cerrado, independientemente de la posición relativa en el edificio que ocupe el aparcamiento.

17. Cumplirán en todo lo que sea de aplicación la Normativa de protección de incendios.

18. Cuando el Plan General o su desarrollo califique un aparcamiento bajo rasante, deberá situarse dentro del perímetro de ocupación definido, excepto las rampas de acceso que podrán ser exteriores; todo ello salvo que se especifiquen expresamente otras condiciones.

(102)

3. Tendrán una superficie mínima obligatoria de 25 m². útiles por plaza de aparcamiento.

4. Los accesos de peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de vehículos, salvo en garajes de menos de 20 plazas. Las escaleras o rampas de comunicación peatonal entre plantas tendrán un ancho igual o superior a 1,10 m.

5. Deberá disponer de servicios sanitarios, y de las instalaciones necesarias para el personal que trabaje en él.

6. En el caso de garajes robotizados sólo son de aplicación las determinaciones de este artículo coherentes con la naturaleza de la instalación.

Artículo 5.10.6 Gasolineras y estaciones de servicio

1. A los efectos de las Ordenanzas se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible para vehículos a motor; y por estación de servicio a las instalaciones que, además de servicio de gasolinera, disponen de superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o taller.

2. Las gasolineras y estaciones de servicios podrán implantarse:

- En terreno calificado como viario público, previa la correspondiente concesión administrativa.
- En parcelas privadas, cuyas condiciones pormenorizadas de ordenación así lo permitan.

3. Las gasolineras estarán sujetas a las siguientes condiciones de uso:

- No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso, si bien sí dentro de parcelas cuya actividad lo requiera, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la tabla de compatibilidades de uso.
- Podrán disponer de una edificación cerrada de no más de 6 m². de superficie, una planta y 3 m. de altura destinada, exclusivamente, a funciones de oficina, taquilla, aseo y protección frente a la intemperie del personal empleado.
- Si los surtidores se sitúan en el interior de la parcela los accesos y salidas al área de abastecimiento se situarán a una distancia no inferior a 10 metros de la esquina de la calzada a la que dieran, entendiéndose por

"esquina" en el caso de calzadas con acuerdos curvos el vértice teórico de encuentro de los correspondientes tramos rectilíneos.

d) Las condiciones de circulación de vehículos en el interior de la superficie destinada a ello será como mínimo:

- Radio mínimo de 10 metros y carril de 3,00 m. para vehículos ligeros.
- Radio mínimo de 20 metros y carril de 3,50 m. para camiones, autobuses y vehículos pesados.

e) Las superficies destinadas a abastecimiento podrán ser cubiertas con marquesinas, que:

- Cumplan las reglas de colindancia fijadas en el artículo 4.2.14.
- Se sitúen retranqueadas más de 2,00 m. de la alineación de manzana, ó 3,00 m. de la alineación obligatoria de fachada si está señalada.

4. Las estaciones de servicio, en lo referente a las funciones e instalaciones de distribución de combustible, se ajustarán a lo dispuesto para gasolineras. Las superficies construidas destinadas a servicios a las personas y a los vehículos tendrán las siguientes limitaciones:

a) Si se ubican en parcelas calificadas mediante ordenanza de zona diferente a la "estación de servicio" deberán cumplir los requisitos establecidos por dicha ordenanza.

b) Si se ubican en parcela calificada como "estación de servicio" cumplirán los siguientes parámetros:

- Edificabilidad máxima: la de la ordenanza de zona dominante en el entorno.
- Altura máxima: 2 plantas; 8 metros de altura.
- Distancias mínimas a frente de parcela y colindantes: H/2, con un mínimo de 3 metros, donde H es la altura a cornisa.

(103)

Título 5 – Condiciones generales de los usos
Capítulo 10 – Condiciones generales de los usos al servicio del automóvil

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Título 5 – Condiciones generales de los usos
Capítulo 10 – Condiciones generales de los usos al servicio del automóvil

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



- Ocupación máxima en planta: 40%.
 - Las marquesinas deberán cumplir lo anterior a efectos de ocupación y distancias a linderos y frente de parcela, no teniéndose en cuenta a efectos de edificabilidad.
 - En lo no establecido anteriormente se estará en lo contemplado en las condiciones tipológicas subsidiarias, artículo 4.2.1.
 - Uso dominante prioritario: gasolinera y/o estación de servicio; usos dominantes compatibles: terciario comercial, equipamiento.
- c) Si se ubicasen en viario público, dichas construcciones no ocuparán más de 200 m², y su altura no excederá una planta o 5,00 m. de cornisa.
- d) En todo caso, dispondrán de, al menos, dos aseos de uso público, diferenciados por sexo.
5. La solicitud de licencia para la implantación de gasolineras o estaciones de servicio, deberá ir acompañada de estudio de impacto sobre: seguridad de personas y bienes, y, tráfico. La licencia podrá ser denegada si el informe técnico sobre cualquiera de estos aspectos fuese desfavorable.

CAPÍTULO 11 COMPATIBILIDAD Y SUSTITUCIÓN DE USOS EN EL MISMO EDIFICIO

Artículo 5.11.1 Condiciones generales de compatibilidad de usos

1. Las condiciones generales de compatibilidad de usos regulan las posibilidades de coexistencia de distintos usos en el mismo edificio o cuerpo edificado con independencia de que los usos correspondan o no a la misma empresa o local y de las condiciones particulares de ordenación u otras que las fuesen aplicables.

2. A los efectos de este capítulo, se entiende por cuerpo edificado la superficie construida que:

- a) Dispone del mismo acceso o conjunto de accesos.
- b) No está comunicada con otras superficies edificadas; y/o,

(104)

c) Es exenta; o forma, respecto de las colindantes, área de incendio diferenciada.

3. El régimen general de compatibilidades se expresa en forma de tabla cruzada que pone en relación cada uso con todos los demás y en la que:

a) Las filas se corresponden con los usos dominantes en el cuerpo edificado.

b) Las columnas se corresponden con los demás usos a que pudiera destinarse el edificio.

c) Las celdas expresan mediante un código la situación o situaciones en que el uso a que corresponde la columna se considera compatible con el que expresa la fila. La tabla utiliza los siguientes códigos que se relacionan con las situaciones expresadas en el artículo 5.1.6.:

- 0: Incompatible en cualquier situación.
- 1: Compatible en cualquier situación.
- 2: Compatible sólo en situación segunda: plantas piso y/o bajo cubierta (o ático).
- 3: Compatible en situación tercera: planta baja, bien sólo en dicha planta, bien incorporando la planta inmediata superior y/o plantas bajo rasante.
- 4: Compatible en situación cuarta: planta baja, sótano y/o semisótano.
- 5: Compatible en planta baja, inferior y/o bajo cubierta (o ático).
- 6: Compatible en otras situaciones o condiciones que se comentan separadamente.

d) En la tabla no se refleja la compatibilidad de uso de los aparcamientos al servicio de la actividad, siendo este compatible con los usos dominantes "residencial", "actividad productiva", "terciario" y "equipamientos", en todos sus usos individuales, en situación tercera.

4. Los usos compatibles sólo podrán ser permitidos cuando, además de cumplir las condiciones de uso permitidas en el cuadro de condiciones de compatibilidad respeten las determinaciones de ubicación, dimensiones o cualquier otra limitación fijada en estas ordenanzas tanto para los usos dominantes como individualizados.

Artículo 5.11.2 Condiciones generales de sustitución de usos

1. Las condiciones generales de sustitución de usos tienen por objeto:

- a) Explicitar las posibilidades de sustitución de usos individualizados actuales.
- b) Flexibilizar con precisión el régimen de usos reglado en los documentos gráficos y Ordenanzas del Plan.

2. Las condiciones generales de sustitución señalan a que otros usos, además de los actuales o expresamente permitidos, podrán destinarse los suelos, parcelas o edificaciones sin que el hacerlo suponga modificación o adaptación del plan. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan podrán restringir las posibilidades de sustitución de usos.

3. La sustitución de los usos existentes por otros, estará condicionada a las condiciones de compatibilidad expresadas en el artículo precedente. A esos efectos un uso podrá ser sustituido de otro cuando éste sea compatible con el uso dominante y demás usos individualizados preexistentes o permitidos.

4. Cuando el planeamiento establezca límite en el número de viviendas, la sustitución del uso, existente o permitido, de vivienda por el de estudio o apartamento deberá mantenerse dentro de dicho límite, a cuyos efectos cada estudio o apartamento contará como una unidad.

5. Para que la transformación de uso de un local o edificio pueda ser autorizada, deberán satisfacerse las condiciones que las Ordenanzas establezcan para el nuevo uso previsto, en particular las relativas a condiciones de acceso y altura libre.

(105)

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 10 – Compatibilidad y sustitución de usos en el mismo edificio

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Título 6 – Protección del Patrimonio Cultural
Capítulo 1 – Ordenanzas Generales de Protección

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU
SANTANDER



beneficiarse del régimen de ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones legalmente establecidas.

2. Se prohíben toda clase de cables, postes y elementos sobrepuestos de cualquier tipo ajenos a los bienes inmuebles objeto de protección, excepto en aquellos casos aislados en que el cumplimiento de esta ordenanza implique a juicio de la Administración competente un daño para el bien protegido. La Administración podrá exigir a los propietarios del inmueble y a las empresas titulares de las redes afectadas la retirada, demolición y ocultamiento total o parcial de elementos e instalaciones sobrepuestos.

3. La Administración establecerá con las compañías suministradoras los conciertos urbanísticos precisos para la retirada de cables y elementos de instalaciones sobrepuestos a fachadas visibles desde la vía pública.

4. Las obras en los edificios protegidos, y las de nueva planta en las áreas de conservación ambiental, deberán responder en su diseño y composición a las características originales o de mayor interés del mismo o a las dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse respectivamente. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubierta, cornisas, posición de forjados, modos de implantación sobre el terreno, cierras de friso, rítmicos y dimensiones de huecos y muros, composición, materiales, colores y detalles constructivos, no admitiéndose soluciones que devalúen la categoría de los valores protegidos.

Artículo 6.1.4 Actuaciones singulares

El Ayuntamiento podrá admitir actuaciones singulares que, sin ajustarse estrictamente a las condiciones estéticas y criterios de composición establecidos en este Plan, cumplan los siguientes requisitos:

- Que se atenga estrictamente a las obras permitidas y a los aprovechamientos máximos establecidos en este Plan.
- Que sean de excepcionales méritos, constituyan verdaderas "aportaciones" arquitectónicas de reconocida calidad objetiva y armonicen estéticamente y ambientalmente con las edificaciones próximas y con el contexto general del entorno.
- Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales competentes en el que se pondere la concurrencia de las circunstancias excepcionales requeridas.
- Trámite de información pública de 15 días (con publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y en uno de los periódicos de mayor difusión de la Provincia) y Aprobación Plena.

(108)

3. Los contenidos y estructuración del Catálogo responden a los criterios siguientes:

- Patrimonio cultural: agrupa los bienes a que se refiere el artículo 6.2.1.; para ellos se señala la fecha del Decreto de declaración y la de su publicación oficial así como la referencia al código de equipamiento al que, en su caso, se encuentran adscritos. Estos bienes se incorporan al Catálogo como un conjunto específico con tratamiento determinado por legislación sectorial.
- Edificios catalogados: comprende los edificios a que se refiere el artículo 6.3.1.; son objeto de protección por el Plan General sin serlo por legislación sectorial. Se identifican por su dirección postal y una numeración, señalándose, en su caso, los equipamientos que albergan y las observaciones oportunas para cada edificio.
- Elementos de protección etnográfica: recoge los bienes a los que se refiere el artículo 6.4.1.
- Áreas de conservación ambiental: comprende las delimitaciones de áreas a que se refiere el artículo 6.5.1.
- Parques y jardines singulares: comprenden los suelos no edificados objeto de protección a que se refiere el artículo 6.6.1.; se identifican por una numeración, un código correlativo y una dirección postal.
- Árboles y arboladas de interés: comprende los elementos áreas a que se refiere el artículo 6.7.1.
- Protección arqueológica: referente a la protección de yacimientos y hallazgos arqueológicos o paleontológicos a que se refiere el artículo 6.8.1.

Artículo 6.1.7 Relación con otras figuras de protección

En aplicación del artículo 56 de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria, las determinaciones que resulten de la declaración de un bien prevalecerán sobre los contenidos del planeamiento urbanístico.

Artículo 6.1.8 Relación entre categorías catalogadas

En caso de que un elemento o bien incluido en el Catálogo del planeamiento urbanístico estuviese afectado por más de una de las categorías de protección establecidas en aquél, prevalecerán las medidas protectoras y de conservación más restrictivas.

CAPÍTULO 2 PROTECCIÓN MONUMENTAL

Artículo 6.2.1 Definición y ámbito

1. El Plan General incorpora en esta categoría de protección del patrimonio cultural, todos aquellos bienes que, ubicándose en el municipio de Santander, forman parte del Patrimonio Cultural de Cantabria, a efectos de lo dispuesto en la Ley 11/1998, de 13 de Octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

2. La Ley 11/1998 clasifica los bienes culturales en tres categorías:

- Bien de Interés Cultural. Aquellos declarados como tales e inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural de Cantabria.
- Bien Catalogado. Aquellos declarados como tales e incorporados en el catálogo General de los Bienes de Interés Local de Cantabria.
- Bien Inventariado. Aquellos incluidos en el Inventario General de Patrimonio de Cantabria.

3. Tendrán la misma condición urbanística los bienes que, con posterioridad a la entrada en vigor de las presentes ordenanzas, sean declarados e integrados en alguna de las categorías citadas en el punto anterior o, por cambio de la normativa aplicable, en alguna figura de protección asimilable.

4. Los elementos incluidos en el catálogo vienen determinados por la legislación sectorial. La pérdida de tal condición de alguno de ellos, hacen automática su desaparición como monumento, asimismo la declaración como Bien de Interés Cultural, Bien Catalogado o Bien Inventariado, conlleva la automática inclusión en el catálogo, sin que en ninguno de ambos casos ello implique la modificación puntual del planeamiento.

(109)

A estos efectos, el proyecto deberá contener la documentación gráfica y fotográfica justificativa del impacto de la actuación en el entorno y en el edificio protegido.

Artículo 6.1.5 Actuaciones de emergencia

1. En situaciones de emergencia, de las que puedan deducirse daños graves para personas o bienes y cuya urgencia no permita seguir el trámite normal de consulta previa, el interesado comunicará al Ayuntamiento la necesidad de intervención urgente, acompañada, en su caso, de informe suscrito por profesional competente. La Alcaldía-Presidencia, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, decretará las intervenciones a realizar.

2. Al término de la intervención el interesado presentará ante el Ayuntamiento un informe descriptivo de la naturaleza, alcance y resultados de la intervención realizada. A resultados de dicho informe podrá dictaminarse la ejecución de obras complementarias de consolidación o restauración, que podrán tener carácter de obras de emergencia a efectos de su contratación administrativa.

3. Las actuaciones de emergencia limitarán su intervención al mínimo imprescindible.

4. Si la situación de riesgo que motiva la actuación de emergencia es debida a intervenciones en los bienes o a la interrupción de obras sin la adopción de las debidas medidas de seguridad, se requerirá a los responsables de las mismas para que adopten las medidas necesarias con carácter inmediato, actuando la administración mediante intervención subsidiaria por procedimiento de emergencia caso de que el requerimiento no fuera atendido.

Artículo 6.1.6 Catálogo

1. Como complemento a las determinaciones contenidas en este título, el Plan General contiene el documento del Catálogo de edificios, espacios o elementos arquitectónicos o naturales que deban ser conservados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 64 de la Ley del Suelo. El Catálogo incluye las medidas de protección específicas y diferenciadas que procedan a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

2. El contenido específico gráfico de este Catálogo prima, a efectos interpretativos, sobre cualquier otro documento del Plan, y en particular sobre los planos de Clasificación, Ordenación y Gestión y sobre las fichas que se incorporan en las presentes Ordenanzas.

Título 6 – Protección del Patrimonio Cultural
Capítulo 2 – Protección Monumental

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU
SANTANDER



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Título 6 – Protección del Patrimonio Cultural
Capítulo 4 – Protección Etnográfica

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



Artículo 6.2.2 Intervenciones

1. Las condiciones y normas de intervención sobre los bienes declarados incluidos en esta categoría de protección, serán las establecidas en la legislación sectorial aplicable.
2. Subsidiariamente, en ausencia de regulación específica, será de aplicación lo referido en estas ordenanzas para los edificios catalogados y, más concretamente, lo establecido para los incluidos en el nivel de protección integral.

CAPÍTULO 3 EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 6.3.1 Definición y ámbito

1. Son edificios catalogados los que, sin estar incluidos en protección monumental, son singularizados por el Plan como tales por presentar valores arquitectónicos, históricos, culturales y artísticos de especial significación.
2. Son edificios catalogados sujetos a protección los inmuebles que se relacionan, en formato de fichas descriptivas, en los documentos específicos de catálogo, estando clasificados por niveles de protección.
3. La catalogación de un edificio determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este capítulo.
4. La protección que otorga la catalogación excluye al edificio del régimen de fuera de ordenación.
5. También tendrán la consideración de edificios catalogados aquellos que, sin figurar en dicho listado, sean catalogados por las figuras de planeamiento a que se refiere el artículo 2.1.5., que quedan expresamente facultadas para esta determinación sin necesidad de modificación del Plan General.

Artículo 6.3.2 Transformación de uso

1. La transformación de usos existentes en edificación catalogada, se regirá por lo establecido en el Título 5 de las Ordenanzas y en la ordenanza de zona que le sea de aplicación (Título 11).
2. La protección del patrimonio edificado prima sobre las condiciones que, en cuanto a altura libre y condiciones de acceso, se establecen en los Títulos 4 y 5 de estas Ordenanzas. Los usos admisibles podrán implantarse dentro de los límites impuestos

(110)

por el respeto a las características arquitectónicas del edificio, y de las condiciones de seguridad y evacuación en caso de emergencia.

Artículo 6.3.3 Niveles de protección

1. Se establecen tres niveles de protección a efectos de conservación:
 - a) Nivel 1: integral.
 - b) Nivel 2: estructural.
 - c) Nivel 3: ambiental.
2. Nivel 1, conservación integral: protege los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y cuantía de ocupación del espacio, y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico.
3. Nivel 2, conservación estructural: protege las características del edificio en su presencia en el entorno, preservando los elementos arquitectónicos y estructurantes que definen su forma, y su modo de articulación con el espacio exterior.
4. Nivel 3, conservación ambiental: protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran attentar contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos, defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los otros niveles.

Artículo 6.3.4 Actuación sobre edificios protegidos

1. Los tipos de obra admisibles sobre cada nivel de catalogación se expresan:
 - a) De manera genérica, en los artículos 6.3.5. a 6.3.7. siguientes.
 - b) De manera particularizada para cada edificio mediante la indicación en las fichas del catálogo de actuaciones y criterios que adquieren carácter normativo.
2. Sin perjuicio de lo expresado en el artículo 6.3.1. apartado 5., el planeamiento de desarrollo podrá establecer los criterios y particularidades del régimen de protección a que estarán sujetos los edificios protegidos dentro de su ámbito.
3. En las áreas específicas con planeamiento de desarrollo, la particularidades del régimen de protección serán las establecidas en dicho planeamiento.

Artículo 6.3.5 Obras admitidas en el nivel 1, integral

1. Se podrán ejecutar sin limitación obras de restauración, conservación y consolidación.
2. Las obras de acondicionamiento parcial estarán limitadas a aquellos elementos de la edificación que no sean significativos dentro del carácter del edificio, ciñéndose a partes complementarias de menor interés. Dicha condición será determinada mediante informe de los Servicios Técnicos Municipales.
3. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando fuesen necesarias para alcanzar objetivos de restauración, conservación y/o consolidación.
4. Dentro de las obras de nueva edificación, únicamente se permiten las obras de estricta reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiere desaparecido total o parcialmente la edificación.
5. Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.
6. Sin perjuicio de lo anterior, se permiten las obras mínimas necesarias para dotar de las medidas de accesibilidad, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, en relación a la adecuación de dicha intervención con los aspectos que hayan motivado la inclusión en el catálogo de dicho inmueble.

Artículo 6.3.6 Obras admitidas en el nivel 2, estructural

1. Se podrán ejecutar con carácter general obras de restauración, conservación y consolidación.
2. Las obras de acondicionamiento y reestructuración parcial se ceñirán a su envolvente original, suprimirán todos aquellos añadidos que desvirtúen su configuración original, y, lo adecuarán al aspecto que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. En todos los casos, estas obras deberán ir acompañadas de las obras exteriores dirigidas a restituir la composición y diseño originarios, y en su caso, al que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés.
3. Las obras de reestructuración de cubiertas:
 - a) Podrán incluir buhardillas individuales que cumplan las condiciones del área de conservación ambiental a que correspondan.
 - b) Suprimirán todos aquellos elementos existentes sobre cubierta que no formen parte de la configuración inicial de edificio o desvirtúen los

valores del edificio. Podrán en todo caso mantener los que cumplan la condición a).

- c) Excepcionalmente, cuando los edificios colindantes a ambos lados tengan el trazado de los faldones de cubierta sensiblemente coincidentes con los propios, se admitirán pequeños reajustes en el trazado de la cubierta existente con el fin de armonizar con los mismos.

4. Las obras exteriores no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que se restituyan los huecos y elementos volados a su configuración originaria o se adecuen a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. No se permitirá la introducción de elementos ajenos al edificio o la realización de actuaciones parciales que no garanticen un resultado homogéneo del conjunto de la fachada.

5. Se permitirán obras de reforma estructural en los siguientes supuestos, respetando en todo caso las alturas absolutas y relativas de los forjados existentes y previa justificación del escaso valor o grado de deterioro de los elementos estructurales preexistentes:

- a) Cuando se detecte la necesidad de reforzar la estructura del inmueble, aspecto que deberá ir acompañado del cálculo de estructuras del mismo.
- b) Cuando en procesos de rehabilitación integral de la edificación, ésta se vaya a adaptar al Código Técnico de la Edificación y/o a la legislación específica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, todo ello sin perjuicio del mantenimiento de las fachadas exteriores.
- c) Cuando se implanten ascensores, según lo establecido en el artículo 4.4.6.

6. Las obras de reestructuración total se consideran de carácter excepcional y deberán ser justificadas mediante el aporte de documentación que justifique el deterioro real del edificio, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de adecuación al fin para el que se destine y/o razones de seguridad e higiene. Estas obras respetarán la posición de los huecos y la posición relativa de los forjados respecto a éstos.

7. Las obras de demolición sólo serán admisibles en elementos parciales del edificio y siempre que fueran necesarias como complemento de las anteriores.

8. Las obras de nueva edificación sólo serán admisibles como reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiera desaparecido total o parcialmente la edificación. En el área de conservación ambiental tradicional de edificación aislada, definida y delimitada en las presentes Ordenanzas y Catálogo, así como en edificios

(111)

Título 6 – Protección del Patrimonio Cultural
Capítulo 4 – Protección Etnográfica

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Título 6 – Protección del Patrimonio Cultural
Capítulo 4 – Protección Etnográfica

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



de uso exclusivo dotacional, se admiten obras de nueva planta en edificio aislado y separado

en los fondos de la parcela sin frente a vía pública, sin superar la altura de la edificación protegida, armonizando con las características tipológicas de ésta y con el cumplimiento de todos los requisitos de las ordenanzas de aplicación.

9. Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, sustitución y nueva planta, en este último caso con la excepción señalada en el punto anterior.

Artículo 6.3.7 Obras admitidas en el nivel 3, ambiental

1. Se podrán ejecutar con carácter general obras de restauración, conservación y consolidación.

2. Se podrán ejecutar obras de acondicionamiento y reestructuración con la condición de que respeten el sólido capaz existente, asimismo se permite la reestructuración de cubierta dentro de los parámetros y condiciones establecidas en el título 4 de estas Ordenanzas.

3. Las obras exteriores no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración originaria o, en su caso, de adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Deberá incluirse una memoria de carpinterías donde figure la completa concreción de los mismos, aspectos tales como forma, materiales, sistemas de oscurecimiento, despieces, elementos fijos y móviles, etc.

4. Se permitirán obras de reforma estructural en los siguientes supuestos:

a) Cuando en procesos de rehabilitación integral de la edificación se detecta la necesidad de reforzar la estructura del inmueble, aspecto que deberá ir acompañado del cálculo de estructuras del mismo.

b) Cuando en procesos de rehabilitación integral de la edificación, ésta se vaya a adaptar al Código Técnico de la Edificación y/o a la legislación específica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, todo ello sin perjuicio del mantenimiento de las fachadas exteriores.

c) Cuando se implanten ascensores, según lo establecido en el artículo 4.4.6.

5. Las obras de ampliación únicamente son autorizables en el área de conservación ambiental tradicional de edificación aislada, definida y delimitada en el presente catálogo, así como en edificios de uso exclusivo dotacional. Las obras de ampliación en dicho área tendrán lugar por el aumento de la ocupación en planta de las

(112)

Artículo 6.4.3 Intervenciones

1. No podrán realizarse intervenciones que supongan la destrucción total o parcial de los elementos protegidos.
2. Si se produjesen ampliaciones, éstas se adecuarán en su diseño a las del elemento protegido objeto de ampliación.
3. Las excepciones a los puntos anteriores deberán estar expresamente justificadas en el proyecto e informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales.

CAPÍTULO 5 ÁREAS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL

Artículo 6.5.1 Definición y ámbito

1. En base a las características de los entornos históricos cuya preservación es objetivo del Plan, y de acuerdo con su extensión, se delimitan tres áreas de conservación ambiental:

a) Tradicional de Edificación Intensiva, correspondiente a los restos del primitivo núcleo y a sus ensanches, realizados con tipologías de manzana cerrada durante el siglo XIX y principios de siglo XX.

b) Tradicional de Edificación Aislada, correspondiente a las zonas de expansión similar a la anterior en el tiempo, pero realizada con tipologías de edificación abierta.

c) Centro, correspondiente a la zona de reconstrucción tras el incendio de 1941.

2. En las áreas de conservación ambiental, en función de sus características de entorno, las actuaciones de nueva planta quedan obligadas al empleo de determinados elementos de composición, conforme se regula en los siguientes artículos.

Artículo 6.5.2 Tradicional de edificación intensiva

En las actuaciones de nueva planta:

a) Sobre el plano de fachada únicamente se permite volar balcones, balconadas, miradores y galerías.

b) Dispondrán en su remate de cornisa o alero y de cubierta inclinada, sin áticos.

c) Contarán con huecos de eje vertical dominante.

d) Mantendrán íntegramente los elementos de sillería preexistentes y adecuarán la composición de fachada al orden y ritmo impuesto por las mismas.

e) Caso de ubicar buhardillones por encima del plano de cubierta, éstos se dispondrán en una sola hilera siguiendo la modulación y ritmo del edificio, coincidiendo su eje con el de los huecos en fachada; no podrán ubicarse en plano de fachada y su ancho no será superior a ciento cincuenta centímetros, debiendo cumplirse las demás condiciones generales de estas Ordenanzas.

Artículo 6.5.3 Tradicional de edificación aislada.

En las actuaciones de nueva planta:

a) Se habrán de cumplir las condiciones del artículo 6.5.2. precedente y;

b) Se prohíben plantas bajas diáfanas o en albertal.

Artículo 6.5.4 Centro

1. Sobre la altura de cornisa, en el plano general de la fachada, se admite únicamente la construcción de un ático conforme a las condiciones del artículo 4.2.10.

2. Por encima de la altura de cornisa podrá admitirse además la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales, conforme a las condiciones del artículo 4.2.11.

CAPÍTULO 6 PARQUES Y JARDINES SINGULARES

Artículo 6.6.1 Definición y ámbito

1. A los efectos de aplicación de este capítulo, se consideran parques y jardines singulares los que el Plan singulariza como tales por presentar valores formales, paisajísticos, botánicos, históricos o culturales de especial significación e imposible reproducción.

edificaciones existentes, se circunscribirán a las fachadas no visibles desde la vía pública, salvo que pudieran tener lugar como edificación aislada en los fondos de parcela, y en ningún caso podrán superar la altura de la edificación existente. En todo caso las obras de ampliación y nueva planta referidas no podrán superar la altura de la edificación protegida, deberán armonizar con las características tipológicas de ésta y deberán cumplir todos los requisitos de las ordenanzas de aplicación.

6. Las obras de sustitución sólo serán admisibles como reconstrucción que implicará cuando menos a las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, reproduciendo todas sus características morfológicas, materiales y elementos de diseño (incluido espesor aparente de muros), sin perjuicio de las obras exteriores de reforma menor autorizadas en el punto 3 precedente. En todas las fachadas se mantendrá el número de plantas y la altura de cornisa preexistente.

7. Las obras de demolición estrictamente necesarias para realizar las obras admitidas en los puntos anteriores.

CAPÍTULO 4 PROTECCIÓN ETNOGRÁFICA

Artículo 6.4.1 Definición y ámbito

1. El Plan General establece protección etnográfica para los bienes enumerados en los documentos de Catálogo.

2. Se entiende por bien etnográfico a todos aquellos espacios, elementos, conocimientos o actividades que sean expresivos de la cultura y los modos de vida que, a través del tiempo, han sido y son característicos de la historia de un lugar.

Artículo 6.4.2 Régimen de usos

1. Los bienes protegidos como elementos etnográficos sólo pueden destinarse a los usos originales para los que fueron creados. Cuando resultasen incompatibles con la ejecución de elementos fundamentales de la ordenación prevista, podrán ser trasladados a una ubicación lo más próxima posible, que reproduzca las condiciones de entorno en que se inserta.

2. En caso de transformación, sólo podrá proponerse su uso como equipamiento o lugar de esparcimiento, sin que ello cause menoscabo de sus valores originales.

Título 6 – Protección del Patrimonio Cultural
Capítulo 6 – Parques y Jardines Singulares

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



(113)

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Título 6 – Protección del Patrimonio Cultural
Capítulo 6 – Parques y Jardines singulares

2. Los parques y jardines singulares sujetos a protección son aquellos que se relacionan en los documentos específicos de catálogo.

3. También tendrán la consideración de parques y jardines singulares aquellos que, sin figurar en dichas fichas, sean catalogados por las figuras de planeamiento a que se refiere el artículo 2.1.5, que quedan expresamente facultadas para esta determinación sin necesidad de modificación del Plan General.

4. Están excluidos del ámbito de aplicación los edificios ya consolidados, especialmente los destinados a residencia, que no se considerarán como elementos causantes de esta protección, y sin perjuicio de su protección como monumento, edificio catalogado, elemento etnográfico o de su inclusión en alguna de las áreas de conservación ambiental.

Artículo 6.6.2 Régimen de usos

1. Los parques y jardines singulares, especialmente los de propiedad municipal, se destinarán preferentemente a los usos de esparcimiento que les son propios.

2. Los usos de equipamiento y deportivos sólo son admisibles al aire libre o en instalaciones provisionales, y siempre que se instalen en áreas pavimentadas, terrizos, o espacios construidos existentes en el momento de su catalogación.

3. El aparcamiento sobre o bajo rasante se considera incompatible con el objetivo de protección, salvo que estuviera específicamente previsto en el Plan General, o existiera con anterioridad a éste último.

4. Las vallas, cercas, puertas, mobiliario y el resto de ornamentos se consideran parte integrante del jardín y, por tanto, se encuentran sujetos a protección. En los casos en los que se justifique el escaso valor de estos elementos o la dificultad de su restitución en condiciones originarias podrán ser sustituidos, bajo proyecto unitario y aprobación de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 6.6.3 Intervenciones en parques y jardines singulares

1. No podrán realizarse intervenciones que supongan incremento de la superficie pavimentada o enarenada, sin autorización expresa del Ayuntamiento.

2. Sólo están permitidas intervenciones de mantenimiento y restauración que no alteren al trazado del espacio ajardinado y no supongan sustitución de las especies vegetales existentes o cambios en su disposición.

3. No podrá modificarse el emplazamiento de elementos de mobiliario urbano, cuando sea de carácter histórico o consuetudinal con el diseño del espacio libre.

4. Los cerramientos originales vinculados a los espacios libres catalogados no podrán ser modificados en su diseño y características, sin perjuicio de lo expresado en el apartado 4 del artículo anterior.

5. Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornamentación desaparecidos, respetando el emplazamiento, diseño y material originales.

6. Si se produjesen ampliaciones, éstas se adecuarán en su trazado y ajardinamiento a las del área protegida objeto de ampliación.

7. El arbolado existente en los espacios libres protegidos no podrá ser objeto de tala. Cuando sea técnicamente desaconsejable mantenerlo en pie con seguridad para las personas, por enfermedad o muerte, deberá ser sustituido por otro elemento de la misma especie y suficiente porte.

8. Los parques y jardines singulares catalogados deben ser mantenidos y protegidos por sus propietarios, especialmente, en lo referente a la recuperación vegetal o restauración de los elementos complementarios cuando sea necesario.

CAPÍTULO 7 ÁRBOLES Y ARBOLEDAS DE INTERÉS

Artículo 6.7.1 Definición y ámbito

1. A los efectos de aplicación de este capítulo, se consideran árboles o arboledas de interés las que el Plan singulariza como tales por presentar valores formales, paisajísticos, botánicos, históricos o culturales de especial significación e imposible reproducción.

2. Son objeto de protección los árboles y arboledas que se relacionan en los documentos específicos de catálogo.

3. También tendrán la consideración de árboles o arboledas de interés aquellos que, sin figurar en dicho listado, sean catalogados por las figuras de planeamiento a que se refiere el artículo 2.1.5, que quedan expresamente facultadas para esta determinación sin necesidad de modificación del Plan General.

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



(114)

Artículo 6.7.2 Régimen de usos

Las arboledas de interés sólo pueden destinarse a los usos de esparcimiento que les son naturales, especialmente, cuando se localizan en la vía pública.

Artículo 6.7.3 Intervenciones sobre árboles o arboledas de interés

1. No podrán realizarse intervenciones u obras que supongan un perjuicio directo o indirecto como talas, podas innecesarias, recolección de frutos, movimientos de tierras y, en general, cualquier obra o actuación que pueda afectar al elemento protegido.

2. Tampoco están permitidas otras actuaciones como la instalación de luminarias, el estado de cables u otras intervenciones análogas.

3. Están permitidas expresamente las actuaciones de mantenimiento y restauración, siempre que no supongan sustitución de las especies vegetales existentes o cambios en su disposición.

4. El arbolado existente no podrá ser objeto de tala. Cuando sea técnicamente desaconsejable mantenerlo en pie con seguridad para las personas, o cuando por enfermedad o muerte sea necesario, deberá ser sustituido por otro elemento de la misma especie y suficiente porte.

5. Las excepciones a los puntos anteriores deberán estar justificadas y ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales competentes.

CAPÍTULO 8 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 6.8.1 Definición y ámbito

1. En consonancia con la Ley 11/1998 de Patrimonio de Cantabria, son objeto de esta categoría de protección los bienes muebles, inmuebles o emplazamientos de interés histórico, así como toda la información medioambiental relacionada con la actividad humana que sean susceptibles de ser investigados en aplicación de las técnicas propias de la arqueología, hayan sido descubiertos o no, estén enterrados o en superficie, en aguas litorales o continentales, incluyendo los testimonios de arqueología industrial y/o minera.

2. La protección específica a que se refiere este capítulo se extiende a los terrenos públicos y privados.

Artículo 6.8.2 Intervención

Las condiciones de intervención sobre los edificios sometidos a protección arqueológica se regirán por lo establecido en la legislación sectorial específica.

Artículo 6.8.3 Autorización

1. Toda prospección o excavación arqueológica estará sometida a licencia o autorización municipal previa en función del alcance de la misma.

2. La licencia o autorización previa a que se refiere el punto anterior es adicional y sin perjuicio de las autorizaciones a que se refieren el artículo 42 de la Ley de Patrimonio Histórico Español y el Título IV de la Ley 11/1998, de aquellas otras que sean necesarias como consecuencia de la titularidad del suelo sobre el que se realicen o como consecuencia de la superposición de competencias por parte de otras administraciones.

Artículo 6.8.4 Comunicación de descubrimientos

1. El descubrimiento de objetos y/o restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole se comunicará a la Administración competente con independencia de que dichas remociones, excavaciones u obras se ejecuten o no como consecuencia de las previsiones del Plan General y como ejercicio de las facultades reguladas en él.

2. El plazo para la comunicación a que se refiere el punto anterior será el establecido en el artículo 44 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y el Título IV de la Ley 11/1998 de patrimonio cultural de Cantabria.

Artículo 6.8.5 Delimitación de áreas de protección y presunción arqueológica

1. La delimitación de áreas específicas de protección arqueológica y de presunción arqueológica por la administración competente producirá los efectos que se expresan en este artículo sin perjuicio de aquellos otros que sean de consideración por aplicación de legislación sectorial.

2. La ejecución de obras que afecten al suelo y subsuelo en áreas de protección, requerirá una intervención arqueológica previa, que podrá dar lugar a proyectos de excavaciones arqueológicas y, en su caso, al inicio de las mismas.

3. La intervención arqueológica previa se realizará por técnico competente, mediante investigación documental, comparación con los resultados conocidos de otras excavaciones y/o ejecución de sondos, calizos o procedimientos semejantes; y, se concretará en un informe arqueológico del terreno.

Título 6 – Protección del Patrimonio Cultural
Capítulo 8 – Protección arqueológica

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



(115)

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Título 6 – Protección del Patrimonio Cultural
Capítulo 8 – Protección arqueológica

4. El informe arqueológico deberá ser aportado por el propietario, como parte de la documentación que se somete al trámite de consulta previa regulado en el artículo 6.1.4., pudiendo ser realizado de oficio por la Administración si el interesado lo solicita.
5. Cuando las obras vayan a realizarse sobre un terreno ocupado por edificación susceptible de demolición, se realizarán sondeos para elaborar el informe arqueológico.
6. En obras interiores a edificios que conlleven construcción de sótanos o trabajos en el subsuelo, se redactará un informe a results de las tareas de sondeo, que se acometerán al iniciar el movimiento de tierras.
7. La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados "in situ" llevará implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiación.

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



(116)

TÍTULO 7. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 7.1.1 Definición y delimitación

1. Son suelos de sistemas generales los que el Plan señala como tales por ser espacios libres, equipamientos, infraestructuras de transporte e infraestructuras urbanas destinadas al servicio de la generalidad de los ciudadanos, formando parte de la estructura global de la ciudad y garantizando al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida.
2. El Plan señala expresamente los suelos de sistemas generales mediante su delimitación en el Plano de Estructura General del Territorio, y los individualiza en los planos de sistemas generales de viario, transporte y comunicaciones, sistemas generales de equipamientos, sistemas generales de espacios libres y sistemas generales de infraestructuras de servicios.

Artículo 7.1.2 Ordenación de los sistemas generales

1. La ordenación de los sistemas generales se produce por alguno de los siguientes procedimientos:
 - a) Por tener señalado un uso pormenorizado en cuyo caso se estará a lo regulado al respecto en los títulos 5 u 11 de las Ordenanzas.
 - b) Por estar identificado con un equipamiento, en cuyo caso se estará a lo que se señale respecto del mismo.
 - c) Por estar incluido en el ámbito de un área específica o señalado como tal, en cuyo caso se estará a lo que señale la correspondiente ficha.
 - d) Mediante desarrollo de un Plan Especial.
 - e) Mediante Proyecto de Urbanización.
2. Además, y en todo caso, les serán de aplicación la normativa sectorial y el régimen de servidumbres que les fuera inherente en función de su naturaleza.

Artículo 7.1.3 Régimen de obtención de suelo de los sistemas generales

1. A efectos de regular el régimen de obtención de suelo de los sistemas generales, los suelos pueden ser: obtenidos o a obtener.
2. Son suelos de sistemas generales obtenidos aquellos que, con independencia del uso que en ellos se dé y de que estén o no ejecutadas las obras, instalaciones o usos a que los destinase el Plan, sean de titularidad pública y hayan sido obtenidos por:

- a) Cesión, o permuta con terrenos obtenidos por cesión;
 - b) Expropiación (o acuerdo expropiatorio) al estar incluidos en el ámbito de un proyecto de expropiación;
 - c) Convenio; o
 - d) Compra.
3. Son suelos de sistemas generales a obtener todos los demás. Éstos se obtendrán mediante alguno de los siguientes mecanismos, según lo dispuesto en el artículo 142 de la Ley del Suelo:
 - a) En el suelo urbano consolidado y en el suelo rústico:
 - Mediante expropiación forzosa.
 - Por convenio urbanístico.
 - b) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable:
 - Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una unidad de actuación, cuando sea posible.
 - Mediante ocupación directa.
 - Mediante expropiación forzosa.
 - Por convenio urbanístico.

Artículo 7.1.4 La ejecución del viario de sistema general necesario para adquirir la condición de solar

1. Conforme a los artículos 98 y 144 de la LSC, el promotor de suelo urbano consolidado deberá completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, cediendo las franjas de su terreno afectadas por la regularización de la anchura del viario existente, según las alineaciones establecidas por el planeamiento.
2. Conforme a los artículos 100 y 106 de la LSC, los promotores de suelo urbano no consolidado y urbanizable deben costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen la condición de solar. Dado que estamos en el caso de viales previstos en el Plan que desempeñan una doble función de sistema general y de servir para dotar de condición de solar a la actuación para su

(117)

Título 7 – Régimen de los Sistemas Generales

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Título 7 – Régimen de los sistemas generales

correcto funcionamiento, se considera que la parte del vial necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar a sufragar por los promotores debe incluir al menos las aceras, los aparcamientos eventualmente previstos conforme al estándar de sistema local y una calzada de doble sentido. El sobredimensionamiento del vial impuesto por su función de sistema general respecto a esta urbanización básica, será sufragado por la administración pública y así se reflejará en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación. Debe indicarse a estos efectos que es la circulación rodada y no la peatonal la que determina el carácter de sistema general de un determinado vial, por lo que la parte a costear por la administración pública se atenderá al eventual sobre ancho de la calzada que fuera necesario para albergar un segundo o más carriles de circulación por cada sentido.

Artículo 7.1.5 Criterios de adscripción de los sistemas generales exteriores

1. Las superficies a adscribir deberán configurarse, en caso de ser cesiones de menos de 50.000 m² de superficie en lotes de terreno continuos; y, en caso de ser superiores, en lotes de al menos 50.000 m² de superficie continua cada uno.
2. En caso de existir parcelas o bolsas de suelo aisladas sin obtener que completen superficies que ya sean de propiedad municipal, el Ayuntamiento podrá exigir su inclusión en un lote de Sistemas Generales a ceder (pese a incumplir lo anterior), de cara a completar las superficies ya obtenidas y que puedan ponerse en uso lo antes posible.
3. Su delimitación deberá realizarse en el Plan Parcial, siguiendo las directrices de ocupación especial establecidas con carácter general en los apartados anteriores, en el artículo 2.1.2, y, en su caso, con carácter particular, en la ficha de cada Sector.

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



(118)

TÍTULO 8. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 8.1.1 Definición y ámbito

1. Constituyen el suelo rústico aquellos terrenos que se preservan de su transformación urbana. En la Revisión del Plan General el suelo rústico es suelo rústico de especial protección.
2. El suelo rústico de especial protección es aquel que el Plan clasifica y categoriza como tal porque concurre alguna de las circunstancias siguientes:
 - a) Que esté sometido a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
 - b) Que sea clasificado como tales por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores naturales que presentan
3. Pertenecen al suelo rústico los suelos adscritos a esa clase de suelo en el Plano de clasificación y categorización del suelo.

Artículo 8.1.2 Régimen urbanístico

1. Será de plena aplicación lo regulado en la Sección Tercera, del Capítulo II del Título II de la Ley del Suelo, además de lo expresado en el presente título.
2. Los propietarios de suelo clasificado como 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, con los límites y excepciones expresados en la Ley del Suelo.
3. El suelo rústico, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación y al uso que sobre él impusiera el Plan General no darán derecho a indemnización alguna siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee el terreno por el rendimiento rústico que le es propio.
4. Las actuaciones públicas en suelo rústico se llevarán a cabo mediante actuación aislada y/o convenio.

5. Los propietarios de terrenos en suelo rústico no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos, salvo previsión en contrario de la normativa sectorial o lo establecido en cada caso específico mediante convenio con el Ayuntamiento.

Artículo 8.1.3 Parcelaciones rústicas

En el suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de la Ley del Suelo o, en su defecto, de la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

Artículo 8.1.4 Categorías de rústico

1. El Plan establece las categorías de suelo rústico de especial protección de costa y rías, y de especial protección de infraestructuras.
2. El suelo rústico de especial protección de costa y rías se preserva de acuerdo con sus valores ambientales, constituyéndose como espacio de protección del borde costero y playas y de una pequeña zona de influencia de marismas en el Sureste municipal.
3. El suelo rústico de especial protección de infraestructuras se asocia con las autovías y ferrocarril que discurre a través de suelos mayoritariamente urbanizables.

Artículo 8.1.5 Incorporación de suelo rústico al patrimonio municipal del suelo

El suelo rústico podrá integrar parte del patrimonio municipal del suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 230 de la Ley del Suelo, y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

Artículo 8.1.6 Suelo clasificado como rústico de especial protección de costa y rías

1. Tiene por objeto preservar el borde costero, las playas y el suelo no urbanizable preexistente asociado a zona de marismas.
2. Los terrenos asociados al borde costero y las playas pertenecen al dominio público marítimo terrestre o a los suelos calificados como de Protección Costera o Intermarital en el Plan de Ordenación del Litoral. En caso de los terrenos deslindados su régimen es el derivado de la Ley de Costas, y en el caso de los no deslindados su régimen será el más restrictivo del expresado en la citada ley sectorial y en el POL.
3. Los terrenos situados al Sureste municipal asociados a zona de marismas, se mantendrán con los usos existentes, según lo establecido en el artículo 55 de la Ley de Cantabria 2/2004, del Plan de Ordenación del Litoral.

(119)

Título 8 – Régimen del Suelo Rústico

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Título 8 – Régimen del Suelo Rústico

4. El uso de espacio libre público será compatible siempre que no contradiga la legislación vigente, y tendrá carácter transitorio hasta la incorporación de facto al dominio público marítimo terrestre y/o la transformación prevista en el artículo 55 de la Ley de Cantabria 2/2004, según el caso al que se aplique.

5. La autorización para las construcciones y usos excepcionalmente permitidos por la Ley del Suelo en suelo rústico de especial protección le corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

Artículo 8.1.7 Suelo clasificado como rústico de especial protección de infraestructuras

1. Tiene por objeto preservar el espacio ocupado por las autopistas y ferrocarriles que discurre a través de suelos mayoritariamente urbanizables.

2. Su régimen de obras y usos será el dispuesto en la legislación sectorial que los regule en función de su naturaleza, y en lo no previsto por dichas normas, en las presentes Ordenanzas en virtud de su calificación de suelo.

Artículo 8.1.8 Régimen del suelo urbanizable como suelo rústico hasta la aprobación del Plan Parcial

1. Hasta la aprobación del correspondiente Plan Parcial, o Plan Especial, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica.

2. Las autorizaciones de uso de estos suelos serán otorgadas por el Ayuntamiento y se ajustarán a lo previsto en la legislación aplicable, y en particular, a lo referido en los artículos 105.2 y 107 de la Ley del Suelo de Cantabria, en alusión a los usos prohibidos y la autorización excepcional de usos. El procedimiento de autorización se ajustará con carácter general a lo establecido en el artículo 116 de la Ley del Suelo y en atención al artículo 27 del POL, cuando se trate de usos previstos en el Área de Protección determinada por esta Ley.

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



(120)

TÍTULO 9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.1.1 Definición y ámbito

1. Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el Plan clasifica como tales para que sean objeto de transformación urbana.

2. Las delimitaciones del suelo urbanizable se grafian en el Plano de clasificación y categorización del suelo.

Artículo 9.1.2 Categorías de suelo urbanizable

- El Plan incorpora las siguientes categorías y subcategorías de suelo urbanizable:
 - Delimitado de urbanización preferente.
 - Delimitado de urbanización no preferente.
- En las categorías expuestas en el apartado anterior, el Plan adscribe sistemas generales exteriores, que a su vez poseen dos categorías diferentes:
 - Sistemas generales exteriores adscritos.
 - Sistemas generales exteriores adscritos compatibles con los artículos 28, 33 y 34 de la Ley de Cantabria 2/2004, del Plan de Ordenación del Litoral.
- Los sectores de suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente definidos por el Plan integran aquellos sectores de suelo urbanizable delimitado que se consideran preferentes para la evolución o crecimiento de la ciudad y que se programan a corto-medio plazo.
- Los sectores de suelo urbanizable delimitado de urbanización no preferente integran aquellos sectores de suelo urbanizable delimitado que se prevén necesarios para la evolución y crecimiento de la ciudad a medio-largo plazo.
- Los sistemas generales exteriores adscritos a suelo urbanizable delimitado, ya sea de urbanización preferente o no preferente, son terrenos de suelo urbanizable y sistema general que se obtendrán fruto de la gestión del suelo al que están adscritos.
- Los sistemas generales exteriores adscritos a suelo urbanizable delimitado, ya sea de urbanización preferente o no preferente, compatibles con los artículos 28, 33 y 34 del Plan de Ordenación del Litoral, son terrenos que estando en la situación anterior, tienen un régimen de uso compatible con el POL. A estos efectos, el artículo

28 describe los "usos autorizables con carácter general en cada categoría de protección", el artículo 33 indica los "usos autorizables en las áreas de interés paisajístico" y el artículo 34, los "usos autorizables en las áreas de protección litoral".

7. La totalidad del suelo urbanizable del municipio es Suelo Urbanizable Delimitado.

8. Hasta la aprobación del correspondiente Plan Parcial, el suelo urbanizable se regirá mediante el régimen del suelo rústico, en particular según lo establecido en el artículo 8.1.8 de las Ordenanzas.

Artículo 9.1.3 Desarrollo del suelo urbanizable delimitado

- El suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante Planes Parciales que abarcarán, cada uno de ellos, la totalidad del ámbito del sector correspondiente.
- Los planes parciales cumplirán, las obligaciones de contenido y otras que les señalen la Ley del Suelo y demás normativa de aplicación, y las determinaciones establecidas por el planeamiento.
- Las ordenanzas de los planes parciales se atenderán a lo establecido en los títulos 3 a 5 de las Ordenanzas, y lo establecido en las fichas pormenorizadas de cada sector, pudiendo detallar, completar y/o desarrollar las definiciones y condiciones generales recogidas en los mismos. Los parámetros de edificabilidad, ocupación, alturas, y cualquier otro correspondiente a la propia definición de las ordenanzas zonales, en caso de no venir establecidos de forma concreta en la correspondiente ficha, serán los otorgados por las ordenanzas del Plan Parcial, el cual tiene potestad para realizar la ordenación integral.
- Los trazados de viario previstos en las correspondientes fichas tienen carácter vinculante o indicativo, según lo establecido en el artículo 3.3.11.
- En las áreas de Modelo Tradicional del Plan de Ordenación del Litoral (POL), correspondientes con los sectores SUNP-1 al SUNP-8, SUP-1 y la parte Norte del SUP-2, los crecimientos se dirigirán, principalmente, en sentido contrario a la costa y a las áreas afectadas por las categorías de protección del POL. En los SUNP-1 a SUNP-8 y SUP-1 no se podrán delimitar unidades de actuación que constituyan urbanizaciones aisladas, debiendo ser colindantes con la malla urbana preexistente y debiendo encontrarse urbanizados los suelos colindantes clasificados como urbanos no consolidados o los que se encuentren en la situación de la disposición transitoria segunda.

(121)

Título 9 – Régimen del Suelo Urbanizable
Capítulo 1 – Definiciones y disposiciones generales

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

Título 9 – Régimen del Suelo Urbanizable
Capítulo 1 – Definiciones y disposiciones generales

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



CAPÍTULO 2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE URBANIZACIÓN PREFERENTE Y DE URBANIZACIÓN NO PREFERENTE

Artículo 9.2.1 Suelo urbanizable delimitado

1. El Plan define el suelo urbanizable delimitado como los terrenos urbanizables para los que se establecen condiciones suficientes de desarrollo, según lo establecido en el artículo 48 de la Ley del Suelo, en particular:

- a) Delimitación de sus Sectores y su desarrollo suficientemente para permitir la redacción de Planes Parciales.
- b) Asignación de usos predominantes, intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se establezcan.
- c) Aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación.
- d) Esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios.
- e) Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
- f) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes Sectores.
- g) Delimitación de los sectores que sean objeto de urbanización prioritaria, con determinación de sus condiciones y plazos.

2. Los aspectos anteriores o bien se recogen en las fichas pormenorizadas de cada sector, o bien en la normativa y planos de ordenación del Plan, o por remisión o referencia a distintas normativas de aplicación.

Artículo 9.2.2 Sectores

1. El Plano de gestión de suelo presenta la subdivisión en sectores del suelo urbanizable delimitado mediante un contorno morado discontinuo y una trama de rayas oblicuas también moradas.

2. Entre ellos, se distinguen los de suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente, que se representan con un código formado por las letras SUP seguidas de un número que los individualiza; y los de suelo urbanizable delimitado de urbanización

no preferente, que se representan con un código formado por las letras SUNP seguidas de un número que los individualiza.

3. A efectos del desarrollo del planeamiento cada sector podrá subdividirse en unidades de actuación a definir en el Plan Parcial. Cada una de estas unidades deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Poseer más de 150.000 metros cuadrados de superficie (de la interior del sector, sin incluir los sistemas generales exteriores adscritos).
- b) Cumplir los requisitos del artículo 10.3.7 de las Ordenanzas y la Disposición Adicional Segunda.
- c) Ser autónomas en la conexión con los sistemas generales, y en particular, en que sea técnicamente viable el soterramiento de los tendidos eléctricos aéreos.
- d) En su caso atender a lo establecido en el artículo 9.1.3, apartado 5.

4. A efectos de reparto de cargas y beneficios, el Plan General asigna a cada sector sistemas generales a obtener, interiores o exteriores adscritos, señalados en las fichas individualizadas y en los planos de gestión en cuanto a superficie y ubicación.

Artículo 9.2.3 Áreas de aprovechamiento homogéneo

1. En función de los sistemas generales exteriores adscritos al suelo urbanizable se establecen tres áreas de aprovechamiento homogéneo, que son las siguientes:

- a) Aprovechamiento asociado a los sectores que poseen adscritos suelos de sistema general de obtención preferente del Norte y de La Peña de Peñacastillo.
- b) Aprovechamiento asociado a los sectores que poseen adscritos suelos de sistema general de la Vaguada de Las Llamas y Cabo Mayor.
- c) Aprovechamiento asociado a los sectores que poseen adscritos suelos de sistema general de obtención no preferente del Norte.

2. Asimismo, existen situaciones especiales (SUNP-9, SUP-11, SUP-14, SUP-15, SUP-16 y SUP-17). Aquellos que poseen ordenación finalista (SUP-14, SUP-15 y SUP-16 y SUP-17) se regularán mediante lo establecido en el Título 10, capítulo 3 de estas Ordenanzas (y no mediante el presente capítulo).

(122)

3. Si, por adecuación de límites, medición de superficies o detección de suelos no computables a efecto de aprovechamiento (caminos, suelos públicos no patrimoniales, etc), u otros, el aprovechamiento medio de los terrenos integrados por un sector y por los sistemas generales a él vinculados (directamente o por cuantía) difiere del aprovechamiento medio establecido en la correspondiente ficha para el sector se deberá:

- a) En las áreas de aprovechamiento homogéneo, adecuar la superficie de sistemas generales exteriores adscritos, a fin de mantener el aprovechamiento medio asignado.
- b) En los restantes sectores y áreas, se estará en lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley del Suelo, para los que el Ayuntamiento establecerá para cada caso la opción más adecuada al ajuste del aprovechamiento.

4. A efectos de ejecución, los proyectos de urbanización podrán establecer fases para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento.

Artículo 9.2.4 Regulación de los sectores

1. Cada sector deberá ser objeto de un plan parcial; asimismo, cada plan parcial regulará un único sector.

2. El Plan regula cada uno de los sectores mediante una ficha individualizada que fija las condiciones que deben ser atendidas por el correspondiente plan parcial, o las determinaciones de éste, completadas en lo que proceda con la restante documentación del Plan, para los sectores que incorporan ordenación detallada.

3. Las fichas individualizadas de los sectores se recogen como parte de las presentes Ordenanzas.

Artículo 9.2.5 Ordenación detallada

1. Los sectores de suelo urbanizable pueden incorporarse al Plan General con o sin ordenación detallada.

2. Los sistemas generales incluidos en los sectores de suelo urbanizable, independientemente de que se incorpore o no la ordenación detallada, poseen carácter vinculante y no podrán modificarse en desarrollo del plan parcial, sin perjuicio de su ajuste a la escala de trabajo del mismo.

3. Para los sectores sin ordenación detallada el contenido de las fichas suponen determinaciones de Plan General, en particular, los espacios libres y dotaciones locales previstos en las mismas tienen carácter vinculante, sin perjuicio de su ajuste en la ordenación final del plan parcial.

4. Para los sectores con ordenación detallada el contenido de los "datos básicos de la ordenación" constituyen determinaciones de Plan General. El resto de determinaciones se consideran propias del plan parcial y se interpretarán con el siguiente alcance:

- 5. En el supuesto de modificación puntual del plan parcial incorporado al Plan General, no se podrán reducir las dotaciones, modificar la posición relativa de éstas, alterar la funcionalidad de la red viaria, ni introducir tipologías edificatorias diferentes ni alturas superiores a las establecidas en la ficha.
- 6. En el supuesto de realización de un plan parcial ex novo se deberá atender a los requerimientos de la Ley del suelo para el plan parcial, y en particular de los establecidos en el artículo 40 de la misma. En este caso la red viaria se entenderá como alineaciones indicativas no vinculantes y la tipología edificatoria como recomendada.

Artículo 9.2.6 Usos globales

1. En suelo urbanizable delimitado y a efectos de regulación de usos y tipologías características, el Plan señala usos globales, sin perjuicio de la posibilidad de señalamiento desde el Plan de calificaciones específicas y de usos pormenorizados. El Plan establece los siguientes usos globales:

- a) Residencial.
- b) Terciario.
- c) Productivo.

2. La ordenación de los planes parciales desarrollará los usos, morfología y tipología del área asociada a cada uso global de conformidad con lo expresado en las fichas pormenorizadas de cada sector y en las ordenanzas de aplicación.

3. La compatibilidad de usos con los usos globales son los siguientes:

- a) Para el suelo urbanizable delimitado de urbanización no preferente, los establecidos en los artículos 11.2.12 y 11.3.13, en función del área morfológica en la que se encuentre.
- b) Para el suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente con uso global residencial lo establecido en los artículos 11.1.11, 11.2.12 y 11.3.13, en función del área morfológica en la que se encuentre.
- c) Para el suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente con uso global terciario lo establecido en el artículo 11.8.10.

(123)

Título 9 – Régimen del Suelo Urbanizable
Capítulo 2 – Régimen del Suelo Urbanizable

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



Título 9 – Régimen del Suelo Urbanizable
Capítulo 2 – Régimen del SUP y SUNP
ORDENACIÓN
PGOU SANTANDER

d) Para el suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente con uso global productivo mixto lo establecido en el artículo 11.7.10.

Artículo 9.2.7 Reservas de suelo para vivienda protegida, equipamiento, espacios libres, aparcamiento e infraestructuras

- 1. Cada sector deberá contener las dotaciones locales de equipamientos, espacios libres y aparcamientos establecidas en el artículo 40 de la Ley del Suelo que deberán ser determinadas en el Plan Parcial. Asimismo incorporará todas las infraestructuras urbanas necesarias para el correcto funcionamiento del área.
2. De igual modo, establecerá la reserva necesaria para vivienda protegida, recogida de modo particularizado en la ficha de cada sector como un porcentaje desagregado por regímenes de la edificabilidad residencial total. En caso de que el Plan Parcial establezca una edificabilidad residencial materializable menor, estos porcentajes se mantendrán como valores netos, habiendo sido de aplicación para el cómputo de la vivienda protegida en el conjunto del suelo urbanizable. En caso de que el Plan Parcial establezca más vivienda protegida de la establecida en la correspondiente ficha, no serán de aplicación los coeficientes de ponderación sobre la misma, sin perjuicio de lo establecido a continuación. En todo caso, la edificabilidad de cada régimen de vivienda protegida debe agotarse, teniendo en cuenta que si para llegar a un número "redondo" de viviendas hay que aumentar la edificabilidad destinada a una determinada categoría, esta edificabilidad se restará de la destinada a vivienda libre, no pudiéndose reducir de otra clase de protegida y sin perjuicio de la aplicación en este caso de los correspondientes coeficientes de homogeneización y los ajustes establecidos en el artículo 9.2.3, apartado 3).
3. Sin perjuicio de lo establecido en el punto 1, los planes parciales atenderán a lo establecido con carácter particular en la ficha de cada sector, y con carácter general a lo siguiente:

- a) Del conjunto de zonas verdes, dotacionales y terciarias comerciales de los sectores con uso global residencial se ubicarán al menos un 30% de su superficie lindando en alguno de sus frentes con el eje denominado "itinerario peatonal y comercial" y otro 30% de su superficie lindando en alguno de sus frentes con la red de articulación urbana. Lo anterior será de aplicación salvo mayores precisiones dispuestas al efecto en la ficha de cada sector.
b) Las zonas verdes en sectores de uso global productivo mixto se procurarán ubicar de modo que se minimice el efecto paisajístico de las instalaciones productivas hacia las zonas aleatorias que posean edificación residencial, así como al viario. En tales espacios deberá plantarse arbolado de porte que minimice el impacto visual y ambiental de las actividades productivas, en cuantía suficiente para constituir pantallas

(124)



- e) Establecer las reservas necesarias de suelo para la implantación del metro ligero, en base a lo establecido en el Plan de Movilidad Sostenible.
f) Implantar carriles bici garantizando su continuidad entre sectores, en base a lo establecido en el Plan de Movilidad Sostenible.
g) Buscar la agrupación de los equipamientos y espacios libres de carácter local, de modo que se creen focos de atracción en el tejido. El emplazamiento de las dotaciones garantizará una buena accesibilidad, y su integración en la estructura urbana del Plan. Además estos focos se alejarán de los viarios de primer orden y/o con intensidades de tráfico elevadas.
h) En áreas de vivienda unifamiliar se tenderá a concentrar los espacios libres, buscando conseguir una mejor utilización y mantenimiento de los mismos.
i) Se procurará mantener la sección de calle con una distancia entre edificaciones igual o mayor a la mayor altura de las edificaciones que las conforme.
j) Se procurará la minimización de los desechos de obra, mediante los criterios de ordenación del sector y el establecimiento de las medidas oportunas para la reutilización de estos materiales; para ello se incorporará en el Plan Parcial un balance inicial de materiales.
k) Se procurará evitar la impermeabilización de los espacios libres de edificación, ya sean públicos o privados, evitando en lo posible la utilización de asfaltos o adoquines y manteniendo el terreno natural, asimismo se tratará de introducir superficies permeables dentro de la sección viaria (medianas, glorietas, alcotques etc).
l) Los planes parciales deberán incorporar un estudio arqueológico previo.
m) En cumplimiento de la Memoria Ambiental, los estudios de alternativas que formen parte del procedimiento de Evaluación Ambiental de los Planes Parciales contemplarán la creación de servicios junto a zonas residenciales, dotación de equipamientos suficientes y sistemas de espacios libres equitativamente distribuidos. Con ello se generará proximidad y reducirá la necesidad de movilidad forzada, mediante el fomento de la compacidad y la densidad de usos, la descentralización de servicios y equipamientos, y la reducción de la excesiva especialización espacial y funcional.

Asimismo, en dicho estudio de alternativas se analizará el papel del comercio urbano dentro del sector y se realizará una previsión ajustada de usos terciarios, planificando su ubicación en función de los principales itinerarios peatonales.

También se incluirán en el capítulo de alternativas del ISA distintos niveles de infiltración, autosuficiencia, alcance de las redes separativas y del aprovechamiento de las aguas grises para la valoración del Órgano Ambiental.

Finalmente, dentro de dichos estudios de alternativas se integrará la variable de la energía dentro de la planificación, y sus características para los edificios y los espacios públicos.

- n) Los Planes Parciales de Sectores afectados por servidumbres acústicas deberán, con anterioridad a su aprobación inicial, ser remitidos al órgano sustantivo competente en la infraestructura para que emita informe preceptivo. Asimismo, podrán incluir la adopción de medidas correctoras eficaces que disminuyan los niveles sonoros, y en base a ello, tramitar la modificación de la zona de servidumbre.
o) Atender a lo establecido en la normativa de aplicación en materia de accesibilidad, así como en la Ordenanza Municipal de Accesibilidad, y en particular a los siguientes criterios de ordenación:

- Poseer un mallado de itinerarios peatonales accesibles que conecten las distintas zonas del sector entre sí con una distancia recomendable entre itinerarios paralelos de 200 metros, y no superior a 500 metros, que conecte con los itinerarios incluidos en el Plano de Ordenación nº 20.
• En caso de que el Sector incluya alguno de los Itinerarios Peatonales Accesibles contemplados en el plano de ordenación nº 20 se deberá garantizar que éstos verifiquen los requisitos para considerarse como tal por la normativa de accesibilidad en vigor. Si circunstancialmente el diseño de los planes parciales, por ajustes de pendientes longitudinales y transversales, estableciera algún tramo viario con pendiente superior al 6%, se deberán establecer itinerarios accesibles compensatorios fuera de viario, que no podrán computar como espacio libre, y que se desarrollarán mediante sistemas de rampas o similares.
• Asimismo deberán existir itinerarios peatonales accesibles que conecten el sector con los itinerarios comerciales y/o peatonales vinculantes, y en particular, con los espacios libres,

vegetales; dicho arbolado podrá complementarse con especies arbustivas, predominando en todo caso las variedades autóctonas.

- c) Los sectores que linden con, o incorporen, viales con dos carriles por sentido de circulación, o viario que presente intensidades de tráfico elevadas, procurarán establecer zonas verdes de transición hacia las zonas ocupadas y vegetación continua y densa, o mecanismos análogos, a efecto de minimizar las afecciones por ruido así como de generar efecto pantalla que minimice la intrusión visual de dichas infraestructuras sobre el medio urbano
d) La reserva de suelo para centros educativos y sanitario asistenciales se realizará preferiblemente en parcela independiente y completa, y será acorde con las dimensiones exigidas por la normativa sectorial aplicable.
e) Las infraestructuras que no deban ir necesariamente soterradas, procurarán hacerlo.

Artículo 9.2.8 Criterios de ordenación

- 1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y en el artículo anterior, y siguiendo los criterios que a continuación se enumeran:

- a) Integrar en el sistema de espacios libres los elementos naturales del paisaje. En cumplimiento de la Memoria Ambiental, los Planes Parciales deberán plantear un sistema de urbanización que permita una continuidad entre ellos y con el conjunto de la ciudad existente, debiendo establecerse los debidos corredores ecológicos.
b) Crear corredores verdes y peatonales que integren recorridos continuos entre sectores, coherentes con la ordenación de los distintos sectores. En cumplimiento de la Memoria Ambiental, los Planes Parciales deberán plantear un sistema de urbanización que permita una continuidad entre ellos y con el conjunto de la ciudad existente, debiendo establecerse los debidos corredores ecológicos.
c) El sistema viario garantizará accesibilidad a todas las parcelas y dotaciones, y la continuidad de itinerarios interiores.
d) Garantizar la continuidad de itinerarios por el viario exterior y la integración visual de los bordes entre el suelo urbano y el suelo urbanizable.

(125)



Título 9 – Régimen del Suelo Urbanizable
Capítulo 2 – Régimen del SUP y SUNP
ORDENACIÓN
PGOU SANTANDER

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Título 9 - Régimen del Suelo Urbanizable
Capítulo 2 - Régimen del SUP y SUPP



ORDENACIÓN



PGOU
SANTANDER



equipamientos y red de transporte público planteados para el Sector.

- Estos itinerarios deberán cumplir los requisitos del artículo 5.8.3 de las presentes ordenanzas.

- Los espacios libres que se pongan en uso como parque o plaza en el plan parcial deberán poseer recorridos interiores accesibles y adaptarse a lo establecido en la normativa en vigor en materia de accesibilidad.

p) Cuando por un Sector discorra un cauce público, se tendrá en cuenta el desague de las máximas avenidas previsible, debiendo comprobarse que se preserva un espacio mínimo fluvial que debe integrar tanto el cauce de aguas medias y los taludes que lo conforman con la correspondiente vegetación de ribera como parte de la llanura de inundación que contribuye al sostenimiento de los ecosistemas fluviales y a la dinámica natural de los ríos, como la zona de flujo preferente. No obstante, se podrá llevar a cabo las obras de urbanización que, en su caso, pueda autorizar la Confederación Hidrográfica del Cantabrio.

2. En cumplimiento de la Memoria Ambiental, cada Plan Parcial deberá contener un análisis paisajístico que demuestre la integración del sector en su entorno, considerando la densidad y tipología de las viviendas, los espacios libres, el proyecto de jardinería o integración paisajística, etc.

3. En cumplimiento de la Memoria Ambiental, cada Plan Parcial deberá recoger de forma expresa las alternativas para la adecuación bioclimática de la edificación y los espacios públicos basadas en ordenaciones que lo propicien.

4. En cumplimiento de la Memoria Ambiental, cada Plan Parcial incluirá el diseño de detalle de los itinerarios peatonales y recorridos ciclistas de manera coordinada con los espacios libres públicos y zonas verdes.

5. En cumplimiento de la Memoria Ambiental, cada Plan Parcial de uso dominante productivo mixto, incluirá una previsión de sistemas de depuración y de espacios específicos para transferencia de polígonos industriales, así como sistemas de gestión de residuos en polígonos industriales en función de los avances técnicos.

6. En cumplimiento de la Memoria Ambiental, en la ordenación de los Sectores deberá contemplarse de forma prioritaria y detallada la dotación de una red equilibrada y orgánica de espacios verdes, que comprenda desde los grandes espacios hasta parques "a pie de casa", y que complete la composición equilibrada y orgánica del conjunto de espacios libres municipal.

(126)

Artículo 9.2.9 Concreción del aprovechamiento

1. En caso de que en el Plan Parcial se renunciara a materializar parte de la edificabilidad materializable y/o a consolidar el aprovechamiento otorgado en el Plan, por reducción de metros cuadrados computables, por la implantación de usos de menor coeficiente de ponderación o por cualquier otro procedimiento, no se generará merma alguna de la cuantía del aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita, ni derecho a compensación alguna.

2. El aprovechamiento patrimonializable es el resultante de aplicar a la superficie aportada el 85 por 100 del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de equidistribución (o de la unidad de actuación en su caso), o el porcentaje superior a éste que pueda establecerse en las fichas del Plan General.

3. El suelo no computable a efectos de aprovechamiento que pudiera existir en el suelo urbanizable (tanto en el interior de los sectores como en los suelos de sistema general exterior) no se contempla como tal en las fichas de los sectores, dada la imposibilidad de establecer estos terrenos con certeza sin datos pormenorizados de cada parcela, y con la salvedad de los suelos correspondientes a Rostro, el Cementerio de San Román, el equipamiento deportivo de La Cozada y el Cementerio de Monte que son superficies claramente identificables. Para concretar el aprovechamiento y los suelos de cesión, se deberá incorporar en el Plan Parcial el cálculo del suelo no computable a efecto de ajustar el aprovechamiento y los sistemas generales exteriores adscritos si los hubiera según lo establecido en el artículo 9.2.3, apartado tercero.

TÍTULO 10. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1 DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1.1 Definición y ámbito

1. El Plan General delimita como suelo urbano los terrenos señalados como tales en el Plano de Clasificación y Categorización del Suelo, por verificar los requisitos establecidos en el artículo 95 de la Ley del Suelo o en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la citada ley.

2. En el desarrollo del planeamiento, se incorporarán al suelo urbano los terrenos que hayan sido urbanizados de acuerdo con el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización correspondientes.

Artículo 10.1.2 Categorías en suelo urbano

1. El Plan incorpora las siguientes categorías y subcategorías de suelo urbano:

- a) Consolidado.
- b) No consolidado.

2. A la segunda categoría de las expuestas en el apartado anterior, el Plan puede adscribir sistemas generales exteriores, en base a lo establecido en el artículo 122.3 de la Ley del Suelo.

3. El suelo urbano consolidado comprende el suelo urbano que no posee condición de no consolidado, ni se encuentra en las circunstancias expresadas en la Disposición Transitoria Segunda de las Ordenanzas, y comprende aquellos suelos urbanos del municipio en los que la urbanización se encuentra concluida, o puede concluirse mediante actuaciones aisladas, y la ordenación existente es acorde con el planeamiento.

4. El suelo urbano no consolidado comprende los terrenos del suelo urbano que el Plan define expresamente como tal, por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el Plan prevé una ordenación sustancialmente distinta de la existente.

Artículo 10.1.3 Regulación del suelo urbano

1. El Plan General regula el suelo urbano estableciendo coordinadamente sus condiciones de:

- a) Calificación.
- b) Gestión.

2. El conjunto de condiciones urbanísticas aplicables es el resultante de:

- a) Las condiciones de ordenación y gestión recogidas en este título.
- b) Las determinaciones gráficas de los Planos de Ordenación y de Gestión del Suelo.
- c) Las condiciones de zona u ordenanzas aplicables conforme quedan recogidas en el título 11 de las Ordenanzas.
- d) Lo establecido en las fichas pormenorizadas que incorporan las Ordenanzas.
- e) Las demás determinaciones de las Ordenanzas y en general del Plan, que en función de lo señalado para las distintas partes del suelo urbano fuesen aplicables.

3. En el caso de edificación catalogada su régimen de ordenación será el señalado en el título 6 de las Ordenanzas más lo dicho respecto al régimen de usos en el artículo 10.2.7.

4. A efectos de la fijación de plazo para solicitud de licencia de edificación de solares éste se fija en 3 años salvo donde expresamente se señale uno distinto.

CAPÍTULO 2 CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 10.2.1 Calificación del suelo

1. A efectos de calificación del suelo, el Plan define trece tipos de zonas, a las que corresponden doce ordenanzas reguladoras, y un conjunto de áreas específicas, que se regulan individualizadamente.

2. Se entiende por zona el conjunto de los terrenos a los que el Plan asigna la misma calificación o uso pormenorizado, y para los que establece condiciones particulares de uso y edificación.

(127)

Título 10 - Régimen del Suelo Urbano
Capítulo 2 - Calificación del Suelo

ORDENACIÓN



GOBIERNO DE
CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Título 10- Régimen del Suelo Urbano
Capítulo 3- Gestión del suelo urbano

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



3. Se entiende por área específica un ámbito expresamente delimitado con regulación propia en cuanto a usos y tipologías características y demás condiciones de ordenación.

Artículo 10.2.2 Zonas

1. Las condiciones particulares de zona concretan el régimen urbanístico de los terrenos y edificaciones. Para ello aumentan, completan o modulan las condiciones generales de edificación (título 4) o usos (título 5) aplicables en el conjunto del término municipal. Las condiciones particulares no pueden servir para contravenir lo reglado con carácter general en los mencionados títulos, salvo mención expresa. De este modo, si en algún caso se percibe contradicción, se estará sin excepción a la condición que redunde en menor edificabilidad, superficie construida, altura, ocupación, volumen, rango de usos o, en general, aprovechamiento urbanístico.

2. Las condiciones particulares de zona se matizan mediante su subdivisión en categorías.

3. La subdivisión en categorías se refiere a aspectos que inciden en las condiciones de edificabilidad, edificación, parcelación u otros relacionados con la intensidad o modo de materialización de la actividad edificatoria.

Artículo 10.2.3 Unidad de zona

Se entiende por unidad de zona el ámbito continuo de suelo en el que rige una única ordenanza y categoría.

Artículo 10.2.4 Zonas: aplicación

1. El Plan aplica la calificación (o condiciones de zona) de los terrenos:

- Directamente en suelo urbano o en determinados fragmentos de suelos clasificados como urbanizables o no urbanizables.
- Indirectamente, mediante referencia a las instrucciones a ser tenidas en cuenta en el desarrollo de planeamiento.

2. En su ámbito de aplicación, las condiciones particulares de zona son de obligado cumplimiento para:

- La redacción de proyectos, concesión de licencias y ejecución de obras.
- La redacción y aprobación de figuras de planeamiento, o complementarias del planeamiento, cuando las instrucciones para su desarrollo hicieran referencia a condiciones de zona y en los términos en que se haga dicha referencia.

(128)

Artículo 10.2.5 Calificación del suelo: zonas

1. El Plan acota el ámbito de aplicación de cada zona mediante el correspondiente grafiado o tramado que figura en los planos y/o mediante una sigla que facilita su identificación.

2. El Plan establece, sin perjuicio del establecimiento de áreas específicas donde considere oportuno, las siguientes zonas, cuyo nombre y en su caso, sigla de identificación, se relaciona:

a) Manzana alineada:	M
b) Edificación abierta:	A
c) Vivienda unifamiliar:	U
d) Núcleo tradicional:	N
e) Zona de mantenimiento:	ZM
f) Mantenimiento de la edificabilidad:	ME
g) Actividades productivas:	P
h) Actividades terciarias:	T
i) Equipamiento.	
j) Espacio libre.	
k) Transporte y comunicaciones.	
l) Vario.	
m) Infraestructura.	

3. Las condiciones particulares de cada zona se detallan en los capítulos 1 a 13 del título 11 de las Ordenanzas.

Artículo 10.2.6 Calificación de suelo: áreas específicas

1. El Plan distingue dos tipos de áreas específicas:

- Remitidas: que asumen, total o parcialmente, el resultado de figuras de planeamiento preexistentes o planes especiales derivados de la normativa sectorial. Se representan con la categoría A.
- A desarrollar: para las que se prevé algún grado de reforma o desarrollo. Se representan con la categoría B.

2. Las condiciones particulares de ordenación de las áreas específicas se detallan en el capítulo 14 del título 11 de las Ordenanzas y en las fichas correspondientes.

Artículo 10.2.7 Calificación de suelo: usos de edificación catalogada.

1. Los usos dominantes autorizados y compatibles en edificación catalogada serán, por orden de prioridad:

- Los existentes.
- Los correspondientes al grado que señale la ordenanza aplicable, o en su defecto, la señalada en la edificación colindante.

2. En todo caso son autorizables los usos dotacionales con sujeción a lo expresado en los artículos 5.11.1. y 5.11.2. respecto a compatibilidad y sustitución de usos.

Artículo 10.2.8 Condiciones particulares de calificación para cada una de las categorías de suelo urbano

La calificación otorgada en los Planos de Ordenación a los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado se aplica de acuerdo con las ordenanzas establecidas en el título 11 de las Ordenanzas.

CAPÍTULO 3 GESTIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 10.3.1 Régimen de aprovechamiento en suelo urbano

1. Los propietarios de inmuebles en suelo urbano tienen derecho al aprovechamiento urbanístico privatizable siempre que cumplan con los deberes derivados de la aplicación de la normativa vigente en los plazos y forma establecidos en la misma.

2. En función de la categoría de suelo urbano de que se trate, el aprovechamiento que el propietario de la parcela puede incorporar a su patrimonio es el siguiente:

- En suelo urbano consolidado será el resultante de la aplicación de la ordenanza con la que se encuentre calificado.
- En suelo urbano no consolidado será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 85 por 100 del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyen el ámbito de la equidistribución y, de no haberlos, de la unidad de actuación, o el porcentaje superior a éste que en algunos casos establece el Plan General en determinados ámbitos.

3. Lo anterior se entiende sin perjuicio de los mecanismos de ajuste contemplados en el artículo 127 de la Ley del Suelo, de las reducciones sancionadoras consecuencia del incumplimiento de plazos o de los deberes de la propiedad, de lo especificado con carácter particular en las fichas individualizadas de los ámbitos de gestión, o de lo establecido en el artículo siguiente para la edificación catalogada.

Artículo 10.3.2 Régimen de aprovechamiento para edificación catalogada

Para la edificación catalogada o sujeta a regímenes individualizados de protección definidos por el Plan o por instrumentos de planeamiento, en cualquiera de los grados contemplados en las Ordenanzas, el aprovechamiento patrimonializable coincide con el real.

Artículo 10.3.3 Concreción del aprovechamiento

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el conjunto de usos lucrativos permitidos por el planeamiento cuantificado en función del uso y la intensidad previstos por aquél. A tal efecto el Plan señala coeficientes de homogeneización entre usos.

2. Se entiende por aprovechamiento urbanístico privatizable la superficie construida homogeneizada respecto al uso característico que el titular de un terreno puede incorporar a su patrimonio de acuerdo con lo que determine el planeamiento y previo cumplimiento de las cesiones, cargas y deberes legalmente establecidos.

3. Se entiende por aprovechamiento medio de un concreto ámbito, el resultado de dividir su aprovechamiento urbanístico total por la superficie de dicho ámbito computable a estos efectos. Se calculará conforme a lo establecido en el artículo 125 de la Ley del Suelo.

4. La concreción del aprovechamiento se realizará de acuerdo con lo establecido en los artículos del 123 al 129 de la Ley del Suelo.

(129)

Título 10- Régimen del Suelo Urbano
Capítulo 2 - Calificación del suelo

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO
SANTANDER

PGOU
SANTANDER





5. La voluntaria renuncia a materializar la edificabilidad materializable según estas Ordenanzas y/o a consolidar el aprovechamiento otorgado por el Plan, por reducción de metros cuadrados computables, por la implantación de usos de menor coeficiente de ponderación o por cualquier otro procedimiento, no generará misma alguna de la cuantía del aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita, ni derecho a compensación alguna.

6. Asimismo, la construcción de más vivienda de protección pública que la exigida en las fichas de los sectores de suelo urbano, áreas específicas o que voluntariamente se realicen en suelo urbano consolidado no otorgará la facultad de homogeneizar dicha edificabilidad a efectos de aprovechamiento.

7. El suelo no computable a efectos de aprovechamiento que pudiera existir en el suelo urbano no consolidado se contempla de forma numérica en las fichas de los sectores codificadas como SU y en las fichas de las áreas específicas clasificadas como suelo urbano no consolidado, de forma indicativa. El suelo no computable deberá precisarse en el proyecto de equidistribución del sector o área específica, no aportando mayores edificabilidades que las otorgadas mediante las ordenanzas de zona y ajustándose su aprovechamiento conforme a lo establecido en el artículo 9.2.3 en lo que proceda.

Artículo 10.3.4 Edificabilidad a efectos de aprovechamiento

A efectos de cómputo de aprovechamiento se considerará la totalidad de la superficie construida computable, independientemente de su posición respecto a rasante, bajo cubierta, vuelos y demás parámetros urbanísticos. A estos efectos se tendrá en cuenta la superficie construida total, minorada tan sólo por las porciones de superficie construida señaladas expresamente como no computables en las Ordenanzas.

Artículo 10.3.5 Coeficientes de ponderación entre usos

A efecto del cálculo del aprovechamiento medio, el Plan establece coeficientes de ponderación entre usos, que se detallan en la siguiente tabla, todos ellos referidos a la unidad de referencia que es la unidad de vivienda libre, a la que se le otorga el coeficiente 1:

COEFICIENTE	
USO	COEFICIENTE
Vivienda libre	1,00
Vivienda de Protección Pública - Régimen autonómico	0,54
Vivienda de Protección Pública - Régimen concertado	0,62
Vivienda de Protección Pública - Régimen general	0,44
Vivienda de Protección Pública - Régimen especial	0,35
Productivo	1,00
Terciario	1,00
Equipamiento privado	0,70
Garajes y aparcamientos (privados)	0,75
Gasolineras y estaciones de servicio	1,50

Artículo 10.3.6 Unidades de gestión en suelo urbano

1. En suelo urbano consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes previa normalización de las fincas si fuera necesario y tras la pertinente licencia. Las actuaciones aisladas para anticipar la ejecución de viario y demás dotaciones que pueda acometer el Ayuntamiento no alteran el régimen de derechos y deberes urbanísticos de los propietarios de parcelas afectadas. Las actuaciones aisladas vienen grafadas en el plano de gestión sin perjuicio de que puedan acometerse otras diferentes o ajustarse las ya incluidas en base a lo establecido con carácter general en la LSC.

Mediante este mecanismo se desarrollan los Ámbitos de Intervención Unitaria delimitados por el Plan en los planos de gestión sobre suelo urbano consolidado, que se caracterizan por lo siguiente:

- a) Son ámbitos que requieren una actuación unitaria bien por presentar un parcelario inadecuado para su desarrollo urbano, bien porque la ordenación finalista de la zona requiere una actuación conjunta, o bien porque la adecuada ordenación del entorno exige un estudio de detalle previo conjunto. Estos ámbitos se delimitan sin perjuicio de la integración de elementos preexistentes, siempre y cuando éstos sean compatibles con las ordenanzas de zona o área específica en la que se integren.

(130)

- b) Los Ámbitos de Intervención Unitaria se ejecutarán por los propietarios incluidos en el mismo. Sólo podrán ejecutarse desde la iniciativa municipal una vez expirado el plazo en el que se programan para su realización por la iniciativa privada, mediante convenio urbanístico o expropiación forzosa. La gestión pública de estas áreas deberá diseñarse teniendo en cuenta la viabilidad de la actuación y el mantenimiento en lo que sea posible de la iniciativa privada dispuesta a colaborar en el desarrollo de la actuación.

- c) La modificación de los Ámbitos de Intervención Unitaria ya delimitados por el Plan, o su subdivisión en otros más pequeños, o la delimitación de otros nuevos, podrá reverse a cabo por el procedimiento del artículo 121.3 de la LSC, siempre que se justifique la necesidad de una actuación unitaria para la consecución de los objetivos de ordenación del Plan.

2. En el suelo urbano no consolidado los Planes Parciales vienen ya definidos por el Plan General (salvo en el caso de que su ordenación se remita a la elaboración de un Plan Especial), gestionándose mediante la delimitación y ejecución de unidades de actuación.

El Plan regula cada uno de los sectores mediante una ficha individualizada (ya sea de sector codificado con las siglas SU o de sector ordenado mediante áreas específicas) que fija las ordenanzas de zona y/o condiciones a ser atendidas en su desarrollo. En dichas fichas figura el número de unidades de actuación en las que se puede dividir el ámbito; en caso de no precisarse este extremo no habrá limitación en número, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos del artículo 10.3.7 y Disposición Adicional Segunda de las Ordenanzas.

Las fichas individualizadas de los sectores se recogen como parte de las presentes Ordenanzas.

Las determinaciones de las fichas tienen carácter vinculante salvo en lo que expresamente se señale como indicativo.

Artículo 10.3.7 Criterios de delimitación de unidades de actuación

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado podrán delimitarse unidades de actuación teniendo en cuenta 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 delimitación incluya manzanas completas o, en su defecto, fracciones nítidas de manzana o submanzana. Sus límites se mantendrán sensiblemente rectilíneos y ortogonales a viario en todo el fondo edificable permitido y, en defecto de su señalamiento gráfico o normativo, en al menos 21 metros, salvo que a través de estudio de detalle se garantice que la ordenación que resulta en la manzana cumple los objetivos de regularidad y coherencia que se pretenden.

- e) Que en caso de incluir algún equipamiento o espacio libre, que no sea de sistema general, incluya la totalidad del suelo a él asignado; o, una parte cuyo tamaño, forma y superficie garantice la funcionalidad de lo cedido.

- f) Que asegure la conectividad de su viario con el del entorno, a cuyos efectos el ámbito incluirá el viario que fuese preciso.

- g) Que asegure la conexión de sus infraestructuras básicas con el resto de la red.

- h) Que se cumpla con lo establecido en el artículo 58 bis de la Ley 2/2001 de Cantabria para el Plan Parcial, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

- i) Que en atención a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento, la sucesiva ejecución de unidades de actuación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

- j) Que se mantenga la coherencia de la trama viaria y de las demás infraestructuras, tanto dentro del sector como con su entorno.

- k) Que cumpla las condiciones particulares señaladas en la ficha correspondiente, si las hubiere, en concreto con el número de unidades de actuación fijadas en ésta si este aspecto se determinase.

2. Además, en base a lo establecido en el artículo 122.2 de la Ley del Suelo no podrán delimitarse unidades de actuación que tengan entre sí diferencias de aprovechamiento superiores al 15 por 100 del aprovechamiento medio del correspondiente sector.

(131)



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Título 10 – Régimen del Suelo Urbano
Capítulo 3 – Gestión del suelo urbano

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU
SANTANDER



Artículo 10.3.8 Señalamiento de unidades de actuación por el Plan

1. El Plan señala, en determinadas partes del suelo urbano no consolidado, unidades de actuación y deja abierta en el resto, la posibilidad de delimitarlas.
2. Son unidades de actuación, conforme al Plan:
 - a) Las señaladas expresamente por el Plan en las fichas de los sectores y/o áreas específicas.
 - b) Las que se señalen en el futuro de conformidad con lo regulado en la Ley.

Artículo 10.3.9 Cumplimiento de las reservas de suelo para vivienda protegida, equipamiento, espacios libres, aparcamiento e infraestructuras

1. El suelo urbano no consolidado verifica el cumplimiento de los requisitos de vivienda protegida, espacio libre, equipamientos y aparcamientos públicos establecidos en el artículo 40 bis y 40 de la LSC, tal y como se justifica en la Memoria de Ordenación, así como las necesidades de infraestructuras urbanas en base a la justificación incluida en dicho documento que deberá ser completada en todo caso en desarrollo de las actuaciones.
2. Cada unidad de actuación delimitada en suelo urbano no consolidado deberá incorporar la vivienda protegida en los porcentajes establecidos para el sector.
3. Mediante Estudio de Detalle se podrá concentrar la previsión de vivienda protegida para el sector en determinadas manzanas con la finalidad de facilitar la materialización de dicha vivienda protegida.
4. En caso de que se desarrolle menos edificabilidad residencial que la prevista en la ficha, los porcentajes de vivienda protegida se mantendrán como valores netos, habiendo sido de aplicación para el cómputo de la vivienda protegida en el conjunto del suelo urbano no consolidado.
5. En caso de que se desarrolle más vivienda protegida de la establecida en la correspondiente ficha, no serán de aplicación los coeficientes de ponderación sobre la misma, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.
6. En todo caso, la edificabilidad de cada régimen de vivienda protegida debe agotarse, teniendo en cuenta que si para llegar a un número "redondo" de viviendas hay que aumentar la edificabilidad destinada a una determinada categoría, esta edificabilidad se restará de la destinada a vivienda libre, no pudiéndose reducir de otra clase de protegida, y sin perjuicio de la aplicación en este caso de los

(132)

correspondientes coeficientes de homogeneización y los ajustes del aprovechamiento del sector o unidad.

Artículo 10.3.10 Rehabilitación preferente

1. El Plan, o los instrumentos que lo desarrollen, podrá señalar ámbitos de actuaciones protegidas de rehabilitación en conformidad con lo establecido en el Plan Estatal de Vivienda, y su desarrollo reglamentario autonómico.
2. Estos ámbitos hacen relación a alguno de los siguientes:
 - a) Áreas de Rehabilitación Integral.
 - b) Áreas de Renovación Urbana.
 - c) La modificación de éstas u otras que pudieran incluirse en el Plan Estatal de Vivienda y/o Planes o normativas sectoriales de aplicación.
3. Los requisitos para obtener ayudas financieras a los mismos, así como la cuantía de éstas, serán los establecidos en la legislación y normativa de aplicación.

Artículo 10.3.11 Prioridad en la obtención de dotaciones locales y sistemas generales

1. El Ayuntamiento podrá mediante el procedimiento del artículo 121.3 de la LSC, declarar prioritaria la obtención de determinadas dotaciones locales y/o Sistemas Generales, con el fin de facilitar y concentrar esfuerzos en su obtención.
2. Dicha declaración habilitará para:
 - a) La obtención anticipada por expropiación.
 - b) La obtención de dotaciones locales mediante ocupación directa.
 - c) La obtención de Sistemas Generales mediante ocupación directa.
3. La ejecución anticipada de dotaciones locales y Sistemas Generales no altera los deberes originales de los propietarios en la clase de suelo en que se insertan, pudiendo el Ayuntamiento resarcirse de los gastos derivados de la ejecución anticipada en las unidades de actuación que desarrollen el sector o en su caso, en las actuaciones aisladas a las que otorga la condición de solar.

TÍTULO 11. ORDENANZAS DE ZONA Y ÁREAS ESPECÍFICAS

CAPÍTULO 1 ORDENANZA DE ZONA DE MANZANA ALINEADA

Artículo 11.1.1 Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de edificación en manzana alineada los terrenos destinados por el Plan a la forma más tradicional de configuración de la ciudad con edificación ajustada a, o situada en función de, alineaciones exteriores de las manzanas, con distintos modos de ocupación de parcelas y de espacios interiores.
2. Su ámbito es el graficado en los Planos de Ordenación con la letra M seguida de una categoría o precedida de un código.

Artículo 11.1.2 Categorías.

La ordenanza contempla cuatro categorías en función de la intensidad de utilización del suelo o de su situación actual, siendo las siguientes:

- a) Tradicional: edificación entre medianerías, en manzanas de poca dimensión o fondo, con fachada a calle o espacio público y posibilidad de adosarse a todos sus linderos con las limitaciones impuestas por preexistencias colindantes. Se representa con la categoría 1.
- b) Intensiva: edificación entre medianerías, en manzanas de tamaño medio, con fachada a calle o espacio público y con fondo edificable limitado. Se representa con la categoría 2.
- c) Cerrada: edificación generalmente entre medianerías, en manzanas de dimensiones adecuadas, que se organiza en torno a espacio o patio de manzana en una banda perimetral comprendida entre las alineaciones exteriores y las de dicho espacio o patio. Se representa con la categoría 3.
- d) Mantenimiento: edificación de manzana cuya situación actual no queda fuera de ordenación, permitiéndose su mantenimiento, tras el conjunto del código y de la gráfica de manzana ("MM") se incorpora una ordenanza subsidiaria entre paréntesis. Se representa con el código M.

Artículo 11.1.3 Categoría de mantenimiento

1. Las parcelas y edificaciones calificadas bajo la ordenanza de mantenimiento de manzana (MM) pueden optar a realizar las obras contempladas en los artículos 3.2.3 y 3.2.4, con las precisiones realizadas a continuación y siempre y cuando verifiquen los requisitos necesarios para obtener la correspondiente licencia.
2. Las limitaciones a las obras referidas en el punto anterior son las siguientes, aplicables sin perjuicio de que la intervención se pueda acoger a lo establecido en el apartado tercero:
 - a) Las obras de demolición no superarán el 30% de la superficie construida. Esta cantidad puede ser aumentada en caso de reconocida necesidad y proyecto o acuerdo de reposición de la edificación existente en condiciones análogas a la situación previa. Esta situación será evaluada caso a caso desde los Servicios Técnicos Municipales. En el porcentaje citado no se incluye la demolición de añadidos en edificios catalogados que desvirtúan los valores por los que se protegió ni las demoliciones vinculadas al proceso de rehabilitación integral del inmueble.
 - b) Una demolición superior al 30% de la superficie construida no autorizada según lo expresado en el apartado anterior, conllevará la aplicación de la ordenanza subsidiaria.
 - c) La declaración de ruina conlleva la aplicación de la ordenanza subsidiaria; excepcionalmente se permitirá la rehabilitación integral de la edificación. Esta excepción se aplicará de modo reglado cuando las características de la parcela no cumplan alguna de las determinaciones mínimas requeridas para la aplicación de la ordenanza subsidiaria y se constata la imposibilidad de solventar tal circunstancia.
 - d) Las construcciones de nueva planta y ampliaciones se rigen únicamente por la ordenanza subsidiaria.
 - e) El régimen de usos quedará establecido mediante la ordenanza subsidiaria y las condiciones generales establecidas en el Título 5 de las Ordenanzas.
3. Alternativamente a lo establecido en el apartado 2 anterior, los edificios calificados con MM podrán proceder a su rehabilitación integral entendiendo ésta según lo establecido en el artículo 3.2.4 apartado 1g), y a la reconstrucción de aquellas partes del edificio existentes en proyecto que hayan desaparecido por causas sobrevenidas, esto es, diferentes a las derivadas del propio agotamiento del inmueble, cuando se den las siguientes circunstancias:

(133)

Título 11 – Ordenanzas de Zona y Áreas Específicas
Capítulo 1 – Ordenanza de Zona de manzana alineada

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU
SANTANDER





(134)

- a) El edificio no se encuentre en situación de fuera de ordenación.
- b) Se trate de usos residenciales, sin perjuicio de la coexistencia de los usos regulados 5.11.1 de las presentes Ordenanzas
- c) Exista unanimidad de los propietarios.
- d) La edificabilidad del edificio resultante sea menor o igual que la conferida por el planeamiento.

Artículo 11.1.4 Condiciones del sólido capaz

1. El área de movimiento será la señalada en los siguientes epígrafes (modificado en lo que proceda y cuando sea de aplicación por las reglas generales de colindancia y las condiciones adicionales fijadas en el punto 1 del artículo 11.1.10. de este capítulo):

- a) Tradicional: la totalidad de la parcela neta, no pudiendo superar el fondo de edificación los 21 metros desde la alineación exterior, o en su caso, la línea de edificación exterior, salvo que estuviese señalada gráficamente una línea de edificación interior.
- b) Intensiva: la parte de parcela neta comprendida entre la alineación exterior de manzana, o, en su caso, línea de edificación exterior, y una paralela a dicha alineación o línea de edificación, situada a 21 m, salvaguardando siempre la alineación interior cuando se señale gráficamente y en su defecto un espacio mínimo de 4 metros desde el eje de la manzana, libre de todo tipo de edificación, salvo en planta baja y bajo rasante. Los espacios que resultan en el interior de la manzana fuera de las áreas de movimiento así definidas, tendrán la consideración de patio de manzana sólo si cumplen los requisitos dimensionales establecidos en el artículo 4.3.6. apartado 1. En las manzanas con menos de 50 metros de distancia entre alineaciones opuestas, primará la distancia de patio a eje de manzana, en detrimento de la superficie ocupada por la edificación.
- c) Cerrada: la parte de parcela neta comprendida entre la alineación exterior de manzana, o, en su caso, línea de edificación exterior, y una paralela a dicha alineación, o línea de edificación, situada a 12,5 metros de distancia, salvo que estuviese señalada gráficamente una línea de edificación interior.

2. Las alturas límite de edificación, en número de plantas, son las señaladas expresamente por el Plan para cada frente o tramo de manzana, o, cinco plantas en defecto de señalamiento expreso. Dichas alturas tendrán el carácter tanto de máximo como de mínimo obligatorio, y no incluyen el bajo cubierto (ni el ático) ni las

entreplantas, y se aplican salvo que se trate de edificación protegida donde prevalece la altura existente.

Artículo 11.1.5 Edificabilidad

1. Será el resultante de multiplicar: la superficie del área de movimiento, por el número de plantas, por un coeficiente de minoración establecido para cada categoría en función del número de plantas señaladas según el apartado 2 del artículo anterior.

Edificabilidad = área de movimiento (m²) x n° plantas x coeficiente.

2. Los coeficientes a aplicar son los expresados en el siguiente cuadro:

PLANTAS	COEFICIENTE		
	TRADICIONAL	INTENSIVA	CERRADA
1	0,98	1,00	1,00
2	0,97	1,00	1,00
3	0,96	1,00	1,00
4	0,95	0,98	1,00
5	0,94	0,96	1,00
6	0,92	0,94	1,00
7	0,90	0,92	1,00
8	0,88	0,90	1,00
9 o MAS	0,86	0,90	1,00

3. A efectos del cálculo de la edificabilidad materializable, las parcelas de esquina u otras que tuviesen asignadas distintas alturas en distintos frentes, se subdividirán en tantas partes como sean precisas mediante la bisectriz de los frentes colindantes de distinta altura. La edificabilidad total será la suma de la correspondiente a cada parte, calculada separadamente conforme a los puntos 1 y 2 precedentes.

4. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de las Ordenanzas.

Artículo 11.1.6 Parcelario

1. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5. de las Ordenanzas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

CONDICIÓN	PARCELARIO		
	TRADICIONAL	INTENSIVA	CERRADA
FRENTE MÍNIMO (m.)	6	6	10
FONDO MÍNIMO (m.)	20	25	15
CIRCULO INSCRIBIBLE (m.)	-	-	-
FONDO/FRENTE MÁXIMO (m.)	5	5	4
SUPERFICIE MÍNIMA (m ² .)	-	-	200
SUPERFICIE MÁXIMA (m ² .)	-	-	-
FONDO MÁXIMO (m.)	-	-	-

2. El fondo de parcela podrá reducirse hasta 10 metros en manzanas o porciones de manzana de categoría tradicional cuya anchura, o separación entre alineaciones opuestas, sea inferior a 40 metros.

3. En parcelas de esquina el fondo podrá reducirse hasta 7,5 metros dentro de la categoría tradicional.

Artículo 11.1.7 Posición de la edificación

La edificación se situará entre medianerías. En el caso de manzana cerrada podrán, además, abrirse cortes en la edificación conforme lo establecido en el artículo 4.3.13. de las Ordenanzas.

Artículo 11.1.8 Forma de la edificación

1. Las condiciones de forma fijadas en el siguiente cuadro tienen carácter vinculante, salvo determinación gráfica expresa del Plan:

CONDICIÓN	FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
	TRADICIONAL	INTENSIVA	CERRADA
FONDO DE EDIFICACION MÁXIMO (m.)	21	21	12,5
LONGITUD MÁXIMA (m.)	-	-	100
RECTÁNGULO ENVOLVENTE MÁXIMO (m. x m.)	-	-	100x100

2. En ausencia de línea de retranqueo grafada expresamente por el Plan, el plano de fachada frontal se situará en la alineación exterior de manzana, o de viario o espacios libres públicos interiores si los hubiera, salvo en lo que viniese obligado por las reglas generales de colindancia, artículo 4.2.14. de las Ordenanzas.

3. En ausencia de alineación interior de edificación señalada expresamente por el planeamiento, y sin perjuicio de las reglas de colindancia que fuesen aplicables, el plano de fachada interior se situará:

- a) En manzana tradicional: libremente en el área de movimiento sin exceder la línea de fondo máximo edificable de 21 metros.
- b) En manzana intensiva: libremente en el área de movimiento sin exceder la línea de fondo máximo edificable de 21 m. o la condición mínima de patios, según lo establecido en el artículo 11.1.4
- c) En manzana cerrada: en el plano fijado por el fondo edificable.

4. Si el Plan señalase líneas de retranqueo o de alineación interior de edificación, los planos de fachada se ubicarán coincidiendo con lo señalado.

Artículo 11.1.9 Estudios de detalle

Las parcelas calificadas por el Plan como manzana alineada que no cumplan las condiciones de parcela mínima expresadas en el artículo 11.1.6, pero que verifiquen las restantes condiciones contenidas en el presente capítulo, y para las que se constate que la calificación de los suelos que la rodean es incompatible con la ampliación de la parcela en cuestión, podrán desarrollarse previo Estudio de Detalle sin ser exigible el cumplimiento de las dimensiones de la parcela mínima y sin perjuicio del cumplimiento de la restante normativa de aplicación.

Artículo 11.1.10 Condiciones adicionales

1. La planta baja podrá extenderse hasta la totalidad de la parcela neta, incluidos los patios de manzana cerrada (con sujeción al artículo 4.2.13 de las Ordenanzas) siempre que se diseñen las siguientes circunstancias:

- a) El ámbito no haya sido señalado como zona verde privada.
- b) No corresponda a áreas de retranqueo obligatorio a frente o linderos.
- c) Lo permitan las reglas de colindancia.
- d) La edificación se destine a usos dominantes prioritarios o permitidos y/o a sus complementarios o compatibles.

(135)



- e) La edificación excluya en todo caso los usos individualizados de vivienda, apartamento o estudio y/o piezas de dormitorio en residencia colectiva u hotelero.
2. Por encima del número máximo de plantas establecido para un solar o frente, podrá engirse un único ático, computable, cuando se dé cualquiera de las siguientes circunstancias:
- Los edificios colindantes tuviesen, ambos, mayor número de plantas o el mismo y dispusieran de ático.
 - Uno de los edificios colindantes estuviese en la circunstancia expresada en el punto a) precedente, en cuyo caso el ático autorizado mantendrá respecto de la medianera opuesta un retraimiento mínimo de tres metros.
 - Se actúe en manzana completa.
 - Se actúe mediante Estudio de Detalle.
3. Las alturas límites de edificación señaladas por el Plan en cada frente de manzana sólo se podrán mantener hasta la mitad de la profundidad de la manzana, sin menoscabo del fondo máximo y/o de la ordenación de esquina de manzana prevista en el artículo 3.5.1 apartado 7 de las Ordenanzas.
4. Las condiciones de las cubiertas del artículo 4.2.9 se aplicarán independientemente a cada cuerpo de edificación que así resulte, considerando como líneas de cornisa de referencia tanto la de la fachada exterior como la de cada cuerpo de edificación en el plano donde se produce el cambio de altura. No obstante, se admitirán soluciones de cubierta a un agua en el cuerpo de edificación más bajo, con las condiciones de cubierta del art. 4.2.9 aplicadas exclusivamente a la línea de cornisa en la fachada exterior, siempre que no supere el faldón de cubierta del cuerpo de edificación más alto.
5. En edificios residenciales preexistentes se permiten las obras de ampliación que cumplan en sí mismas las determinaciones del Plan General, independientemente de que el edificio preexistente las cumpliera o no, y primando sobre lo establecido en el artículo 1.3.1.1.
6. Lo expresado en los puntos 1 a 5 de este artículo no podrá suponer incremento o variación alguna en la edificabilidad conferida a la parcela o terreno; edificabilidad que no podrá ser sobrepasada, en ningún caso, por la total construida computable sea cual sea su posición.

(136)

Artículo 11.1.11 Condiciones de uso

- El uso dominante prioritario de las manzanas y parcelas calificadas como manzana alineada es residencial.
- Son usos dominantes permisibles, los siguientes:
 - Terciario (en cualquiera de sus categorías), en parcela independiente.
 - Garaje, en parcela independiente, y siempre que la calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones responda al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores. Además para implantar dicho uso se exigirá un estudio sobre el tráfico, pudiéndose denegar en caso de que la interferencia pueda causar disfuncionalidades importantes al tráfico peatonal y/o rodado.
 - Equipamiento, público o privado, en parcela independiente.
 - Aparcamiento.
- A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará en el régimen general del artículo 5.11.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, en el 5.11.2.
- En el caso de obras de remodelación, reestructuración o de sustitución de edificación existente sin superar la edificabilidad conferida, se podrán mantener los usos preexistentes, fuesen cuales fuesen, siempre que se cumplan las condiciones ambientales y de uso aplicables.

CAPÍTULO 2 ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 11.2.1 Definición y ámbito

- Se entiende por zona de edificación abierta los terrenos destinados por el Plan a la construcción de bloques, o conjuntos edificadas, exentos, de varias plantas y en los que domina el uso colectivo, residencial, o, en ocasiones no residencial.
- Su ámbito es el grafado en los Planos de Ordenación con la letra A seguida de una categoría o precedida de un código.

Artículo 11.2.2 Categorías

La ordenanza contempla cinco categorías, en función de la intensidad de utilización del suelo:

- Intensiva: mayor intensidad de uso y ocupación, y bloques de mayor altura. Se representa con la categoría 1.
- Media: intensidad media de uso y ocupación, y menores alturas. Se representa con la categoría 2.
- Extensiva: menor intensidad de uso y ocupación, y facilidad técnica de evolucionar a soluciones unifamiliares. Se representa con la categoría 3.
- Asociada a los nuevos desarrollos: ordenanza de edificación exenta con un volumen controlado adecuado a la transición entre la ciudad consolidada y los nuevos desarrollos del Norte. Se concibe como una ordenanza flexible que permita heterogeneidad en los desarrollos, concretándose en el correspondiente Plan Parcial. Se representa con la categoría 4.
- Mantenimiento: edificación abierta cuya situación no queda fuera de ordenación, permitiéndose su mantenimiento; tras el conjunto del código y la grafía de edificación abierta ("MA") se incorpora una ordenanza subsidiaria entre paréntesis. Se representa con el código M.

Artículo 11.2.3 Categoría de mantenimiento

1. Las parcelas y edificaciones calificadas bajo la ordenanza de mantenimiento de edificación abierta (MA) pueden optar a realizar las obras contempladas en los artículos 3.2.3 y 3.2.4 con las precisiones realizadas a continuación y siempre y cuando verifiquen los requisitos necesarios para obtener la correspondiente licencia.

2. Las limitaciones a las obras referidas en el punto anterior son las siguientes:

- Las obras de demolición no superarán el 30% de la superficie construida. Esta cantidad puede ser aumentada en caso de reconocida necesidad y proyecto o acuerdo de reposición de la edificación existente en condiciones análogas a la situación previa. Esta situación será evaluada caso a caso desde los Servicios Técnicos Municipales. En el porcentaje citado no se incluye la demolición de añadidos en edificios catalogados que desvirtúan los valores por los que se protegió ni las demoliciones vinculadas al proceso de rehabilitación integral del inmueble.

- Una demolición superior al 30% de la superficie construida no autorizada según lo expresado en el apartado anterior, conllevará la aplicación de la ordenanza subsidiaria.
- La declaración de ruina conlleva la aplicación de la ordenanza subsidiaria; excepcionalmente se permitirá la rehabilitación integral de la edificación. Esta excepción se aplicará de modo reglado cuando las características de la parcela no cumplan alguna de las determinaciones mínimas requeridas para la aplicación de la ordenanza subsidiaria y se constate la imposibilidad de solventar tal circunstancia.
- Las construcciones de nueva planta y ampliaciones se rigen únicamente por la ordenanza subsidiaria.
- El régimen de usos quedará establecido mediante la ordenanza subsidiaria y las condiciones generales establecidas en el Título 5 de las Ordenanzas.

Artículo 11.2.4 Condiciones del sólido capaz

- El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta, menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este capítulo complementados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación, u otras servidumbres vinculantes.
- Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| e) Intensiva: | 7 máximo |
| f) Media: | 5 máximo |
| g) Extensiva: | 3 máximo |
| h) Asociada a los nuevos desarrollos: | 3 máximo |

Artículo 11.2.5 Edificabilidad

1. Será el resultante de multiplicar el índice de edificabilidad asignando a cada categoría por la superficie neta de parcela, conforme a los siguientes valores:

- | | |
|---------------|--|
| a) Intensiva: | 0,90 m ² ./m ² . |
| b) Media: | 0,70 m ² ./m ² . |

(137)





- c) Extensiva: 0,50 m²/m².
- d) Asociada a los nuevos desarrollos: la asignada por el Plan Parcial sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros fijados en la presente ordenanza y de las condiciones generales de la edificación.
- Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de las Ordenanzas.
 - La edificabilidad expresada en el punto 1 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del artículo 10.3.3.

Artículo 11.2.6 Parcelario

- Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5 de las Ordenanzas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro referidos a parcela neta y nueva construcción:

PARCELARIO				
CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA	ASOCIADA A NUEVOS DESARROLLOS
FRENTE MINIMO (m.)	25	20	15	15
FONDO MINIMO (m.)	30	25	20	20
CIRCULO INSCRIBIBLE (m.)	25	20	15	15
FONDO/FRENTE MAXIMO (m.)	--	--	--	--
SUPERFICIE MINIMA (m ²)	--	--	--	--
SUPERFICIE MAXIMA (m ²)	--	--	--	--
FRENTE MÁXIMO (m.)	--	--	--	150
FONDO MÁXIMO (m.)	90	75	60	75

- Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle de conformidad con el artículo 11.2.11.

Artículo 11.2.7 Posición de la edificación

- La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínimas separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1 y 4.2.14 de las Ordenanzas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación:

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN				
CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA	ASOCIADA A NUEVOS DESARROLLOS
OCUPACIÓN MÁXIMA	40%	35%	30%	40%
SEPARACION A FRENTE DE PARCELA	H/2; 4m.	H/2; 4m.	H/2; 4m.	H/2; 3m.
SEPARACION A LINDEROS	H/2; 6m.	H/2; 4,5m.	H/2; 3m.	H/2; 3m.

- El cuadro precedente indica, tras el punto y coma, la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor.

Artículo 11.2.8 Forma de la edificación

- Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

FORMA DE LA EDIFICACIÓN				
CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA	ASOCIADA A NUEVOS DESARROLLOS
FONDO EDIFICACIÓN MÁXIMO (m.)	25	25	25	25
LONGITUD MÁXIMA (m.)	55	55	55	40
RECTANGULO ENVOLVENTE, MÁXIMO (m. x m.)	55x55	55x55	55x55	60x60

- Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento de desarrollo, cuando de ello resulte una mejor ordenación y adecuación a las características del entorno en que se inserte.

- Los planos de fachada, o sus partes componentes, se situarán prioritariamente en relación con las alineaciones de manzana y, secundariamente, con las de vial o espacios libres públicos interiores si los hubiera.

(138)

Artículo 11.2.9 Condiciones particulares de la ordenanza de zona de edificación abierta asociada a los nuevos desarrollos

- En caso de implantación de bajos comerciales en la construcción de edificios de edificación abierta asociada a los nuevos desarrollos, el retraque obligatorio al frente de parcela por el que se acceda a dichos locales se cederá como espacio público, incluyendo a efectos de parcela neta y cómputo de edificabilidad y no computando a efectos de las cesiones locales requeridas en el artículo 40 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

- Los viales a los que den frente las manzanas reguladas bajo la ordenanza de edificación abierta asociada a los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 12 metros, salvo especificación contraria en los Planos de Ordenación, y sin perjuicio de la coherencia de la malta viaria preexistente y/o propuesta.

Artículo 11.2.10 Condiciones adicionales

- Las condiciones siguientes serán exigibles en la delimitación de unidades de actuación, con las excepciones expresadas en el punto 2 del presente artículo:
 - Comprenderán, como mínimo, el 40% de la superficie de cada manzana a que afectasen.
 - No producirán restos de manzana con superficie inferior al 40% de la misma.

- Las condiciones anteriores no serán exigibles de forma motivada en el caso de delimitación de unidades de actuación por iniciativa pública.

Artículo 11.2.11 Estudios de detalle

- Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiendo por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.

- La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que exista una situación preexistente medianera difícilmente removible en los términos referidos en el punto 1, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos.

- Cuando se desarrollen usos dominantes permisibles de los regulados en el artículo siguiente, se podrá aumentar la ocupación en planta un 30% sobre lo contemplado en el artículo 11.2.7 (52%, 45,5%, 39% y 52% para A1, A2, A3 y A.N.D.,

respectivamente), asimismo el fondo y longitud de la edificación podrá aumentarse para adaptarse al uso; todo ello siempre y cuando medie Estudio de Detalle en el que se justifique la adecuación de la solución adoptada.

Artículo 11.2.12 Condiciones de uso

- El uso dominante prioritario de las parcelas calificadas bajo la ordenanza de zona de edificación abierta es residencial.

- Son usos dominantes permisibles, los siguientes:
 - Mixto compatible en parcela independiente, siempre y cuando cumplan lo siguiente:
 - La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores.
 - No se realicen acopios de material en el exterior.
 - Se ajardine al menos el 25% de la superficie no ocupada por la edificación.
 - Terciario de oficinas en parcela independiente, sin establecimientos que superen los 1.500 metros cuadrados construidos.
 - Terciario comercial y terciario lúdico en parcela independiente, sin establecimientos que superen los 2.500 metros cuadrados construidos. La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores.
 - Terciario hotelero, en parcela independiente.
 - Equipamiento, público o privado; como parte de una parcela o en parcela independiente.

(139)





3. Son usos admisibles los de aparcamiento, garaje, e infraestructura, incluidos los de gasolinera y/o estación de servicio, en parcela independiente, siempre que:
 - a) Se produzca como resultado de estudio de detalle o plan especial que abarque al menos la manzana completa.
 - b) Sea sin perjuicio de sus condiciones de usos y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.
 - c) En caso de garajes, que la calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones responda al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores. Además para implantar dicho uso se exigirá un estudio sobre el tráfico, pudiéndose denegar en caso de que la interferencia pueda causar disfuncionalidades importantes al tráfico peatonal y/o rodado.
4. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.11.1., y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.11.2.

CAPÍTULO 3 ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Artículo 11.3.1 Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de edificación unifamiliar los terrenos destinados por el plan a la construcción de edificios independientes sobre parcelas privadas en tipologías aisladas o pareadas y uso unifamiliar, o de empresa única si el uso no fuese residencial.
2. Su ámbito es el grafiado en los Planos de Ordenación con la letra U seguida de una categoría o precedida de un código.

Artículo 11.3.2 Categorías

La ordenanza contempla cinco categorías, en función de la intensidad de utilización del suelo:

(140)

- a) Las obras de demolición no superarán el 30% de la superficie construida. Esta cantidad puede ser aumentada en caso de reconocida necesidad y proyecto o acuerdo de reposición de la edificación existente en condiciones análogas a la situación previa. Esta situación será evaluada caso a caso desde los Servicios Técnicos Municipales. En el porcentaje citado no se incluye la demolición de añadidos en edificios catalogados que desvirtuen los valores por los que se protegió ni las demoliciones vinculadas al proceso de rehabilitación integral del inmueble.
- b) Una demolición superior al 30% de la superficie construida no autorizada según lo expresado en el apartado anterior, conllevará la aplicación de la ordenanza subsidiaria.
- c) La declaración de ruina conlleva la aplicación de la ordenanza subsidiaria; excepcionalmente se permitirá la rehabilitación integral de la edificación. Esta excepción se aplicará de modo reglado cuando las características de la parcela no cumplan alguna de las determinaciones mínimas requeridas para la aplicación de la ordenanza subsidiaria y se constate la imposibilidad de solventar tal circunstancia.
- d) Las construcciones de nueva planta y ampliaciones se rigen únicamente por la ordenanza subsidiaria.
- e) El régimen de usos quedará establecido mediante la ordenanza subsidiaria y las condiciones generales establecidos en el Título 5 de las Ordenanzas.

Artículo 11.3.4 Condiciones del sólido capaz

1. El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta, menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este artículo completados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación, u otras servidumbres vinculantes.
2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:

a) Unifamiliar 1:	3
b) Unifamiliar 2:	2
c) Unifamiliar 3:	3
d) Unifamiliar 4:	3

(141)

- a) Agrupada: destinada a tipologías agrupadas o aisladas sobre parcelas de menor tamaño. Se representa con la categoría 1.
- b) Aislada: destinada a tipologías agrupadas o aisladas sobre parcelas de mayor tamaño. Se representa con la categoría 2.
- c) Agrupada asociada a los nuevos desarrollos: ordenanza de edificación unifamiliar de transición entre la edificación abierta y la unifamiliar de mayor tamaño de los nuevos desarrollos del Norte. Se concibe como una ordenanza flexible que permita heterogeneidad en los desarrollos, concretándose en el correspondiente Plan Parcial. Se representa con la categoría 3.
- d) Aislada asociada a los nuevos desarrollos: ordenanza de edificación unifamiliar con tendencia a tipologías unifamiliares de mayor tamaño de transición entre la edificación unifamiliar 3 y el espacio libre que precede al mar en los nuevos desarrollos del Norte. Se concibe como una ordenanza flexible que permita heterogeneidad en los desarrollos, concretándose en el correspondiente Plan Parcial. Se representa con la categoría 4.
- e) Mantenimiento: edificación unifamiliar cuya situación actual no queda fuera de ordenación, permitiéndose su mantenimiento; tras el conjunto del código y la grafi de edificación unifamiliar ("MU") se incorpora una ordenanza subsidiaria entre paréntesis. Se representa con el código M.

Artículo 11.3.3 Categoría de mantenimiento

1. Las parcelas y edificaciones calificadas bajo la ordenanza de mantenimiento de edificación unifamiliar (MU) pueden optar a realizar las obras contempladas en los artículos 3.2.3 y 3.2.4 con las precisiones realizadas a continuación y siempre y cuando verifiquen los requisitos necesarios para obtener la correspondiente licencia.
2. Las limitaciones a las obras referidas en el punto anterior son las siguientes:

Artículo 11.3.5 Edificabilidad

1. La edificabilidad o superficie construida materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será el resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el índice de edificabilidad asignando a cada categoría conforme a los siguientes valores:

a) Unifamiliar 1:	0,5 m ² /m ² .
b) Unifamiliar 2:	0,35 m ² /m ² .
- c) Unifamiliar 3: la asignada por el Plan Parcial sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros fijados en la presente ordenanza y por las condiciones generales de la edificación.
- d) Unifamiliar 4: la asignada por el Plan Parcial sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros fijados en la presente ordenanza y por las condiciones generales de la edificación.
2. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de las Ordenanzas.
3. La edificabilidad expresada en el punto 1 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos de del artículo 10.3.3.

Artículo 11.3.6 Parcelario

1. Podrán establecerse parcela o parcelas de uso comunitario de espacio libre o equipamiento deportivo privado, en cuyo caso la parcela individualizada se entenderá compuesta por la suma de una parte privativa más la parte proporcional que le corresponda como participación en la parte o partes comuniantas.
2. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5, de las Ordenanzas, se aplicarán por vivienda (o establecimientos) y se determinarán mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:





PARCELARIO				
CONDICIÓN	U. 1	U. 2	U. 3	U. 4
FRENTE MÍNIMO (m.)	6	10	6	10
FONDO MÍNIMO (m.)	15	--	15	--
CIRCULO INSCRIBIBLE (m.)	5	--	5	--
FONDO/ FRENTE MÁXIMO (m.)	6	5	6	5
SUPERFICIE MÍNIMA (TOTAL) (m ²)	250	500	--	--
SUPERFICIE MÍNIMA (PRIVATIVA) (m ²)	150	250	--	--
SUPERFICIE MÁXIMA (m ²)	--	--	--	--
FONDO MÁXIMO (m.)	--	--	--	--

3. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle de conformidad con el artículo 11.3.12.

Artículo 11.3.7 Posición de la edificación

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación en %, y mínima separación a linderos en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1 y 4.2.14 de las Ordenanzas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación:

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN				
CONDICIÓN	U. 1	U. 2	U. 3	U. 4
OCUPACIÓN	40%	30%	--	--
SEPARACIÓN A FRENTE DE PARCELA	5 m.	6 m.	5 m.	6 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	H/2,3 m.	H/2,3 m.	H/2,3 m.	H/2,3 m.

2. El cuadro precedente indica, tras el punto y coma, la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor y la edificación anexa no fuese medianera.

3. En las soluciones de vivienda pareada, el proyecto de ambas viviendas ha de ser conjunto.

(142)

las Ordenanzas; o en superficie, adosados a las viviendas o aislados de éstas, y bajo construcciones independientes o comunes.

Artículo 11.3.10 Condiciones particulares de la ordenanza de zona de edificación unifamiliar aislada asociada a los nuevos desarrollos.

- No se permitirán manzanas de más de 150 metros de frente o fondo ocupadas por edificación unifamiliar 4.
- Los viales a los que den frente las manzanas reguladas bajo la ordenanza de edificación unifamiliar 4 tendrán una sección mínima de 10 metros, salvo especificación contraria en los Planos de Ordenación, mediante determinaciones escritas o alineaciones indicativas no vinculantes, y sin perjuicio de la coherencia de la malia viaria preexistente y/o propuesta.
- Se permiten agrupaciones de viviendas unifamiliares no adosadas con parcela común en cantidad máxima de 8, sin precisar parcela privativa. En este caso los propietarios deberán constituirse como Comunidad de Propietarios a los efectos oportunos. En caso de optar por esta solución se estará en lo dispuesto a continuación:

- La parcela resultante no tendrá fondo ni frente mayor a 75 metros.
- La edificabilidad consumida por la totalidad de las agrupaciones de viviendas así constituidas no supere el 35% de la edificabilidad materializada por el Plan Parcial como vivienda unifamiliar tipo 4.
- Los aparcamientos podrán ser subterráneos, bajo la totalidad de la parcela y con las precisiones establecidas en las reglas de colindancia contenidas en las Ordenanzas; o en superficie, adosados a las viviendas o aislados de éstas, y bajo construcciones independientes o comunes.
- Se permiten edificios exclusivos de uso terciario hotelero en zonas de vivienda unifamiliar 4, siempre que se verifiquen las siguientes condiciones:
 - La edificabilidad consumida por la totalidad de los usos hoteleros del sector no supere el 5% de la edificabilidad materializada por el Plan Parcial como vivienda unifamiliar tipo 4.
 - Cumplan todos los parámetros de la ordenanza de vivienda unifamiliar 4.
 - Sin perjuicio de lo expresado en el apartado anterior, el número de plantas de los edificios de uso terciario hotelero exclusivo podrá ser de 3, más una planta de ático.

- La edificabilidad máxima consumida por cada edificio no sea superior a 2.000 metros cuadrados.

Artículo 11.3.11 Condiciones adicionales

- Las plazas de aparcamiento exigibles y permitidas, que deberán albergarse en la(s) parcela(s) o terreno motivo de proyecto, podrán resolverse de forma comunitaria en planta sótano totalmente enterrada, permitiendo el aparcamiento del 50% de su superficie, excepción hecha de rampas, accesos y elementos de ventilación. Todo ello sin perjuicio de los casos particulares de los artículos 11.3.9 y 11.3.10.
- Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse, cualquiera que sea su uso o destino, y permitirán la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a los citados a continuación:
 - 15 metros en categorías agrupadas.
 - 20 metros en categorías aisladas.
- En todas las categorías, la línea máxima de coronación será de 3,50 metros por encima de la línea de cornisa real del edificio.

Artículo 11.3.12 Estudios de detalle

- Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiendo por tales las situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente mediante Estudio de Detalle.
- La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que se dé una situación medianera preexistente difícilmente removible en los términos referidos en el punto 1; mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos.
- Cuando se desarrollen usos dominantes permisibles de los regulados en el artículo siguiente, se podrá aumentar la ocupación en planta un 30% sobre lo contemplado en el artículo 11.3.7 (52% y 30% para U1 y U2, respectivamente); asimismo el fondo y longitud de la edificación podrá aumentarse para adaptarse al uso; todo ello siempre y cuando medie Estudio de Detalle en el que se justifique la adecuación de la solución adoptada.

(143)

4. En las categorías 1 y 3, agrupadas, la edificación podrá ser aislada o pareada, no permitiéndose adosados. En las 2 y 4 deberá ser aislada, no permitiéndose ni pareados ni adosados.

Artículo 11.3.8 Condiciones particulares de la ordenanza de zona de edificación unifamiliar agrupada.

En la definición de los planes parciales y en la delimitación de las unidades de actuación en suelo urbano de más de 5.000 metros cuadrados, se permite la materialización de un 60% de la edificabilidad de la unidad destinada a edificación unifamiliar agrupada en categoría 1, bajo la tipología de edificación abierta extensiva, salvaguardando en todo caso el cumplimiento del número de viviendas establecidas desde el Plan General. Las condiciones que debe cumplir dicha edificación se remite a la ordenanza zonal correspondiente, contemplada en el Capítulo 2 del Título 11 de las presentes Ordenanzas, salvo en el retranqueo a frente de parcela que será el de la vivienda unifamiliar agrupada, de modo que los frentes de parcela sean homogéneos en la disposición de la edificación.

Artículo 11.3.9 Condiciones particulares de la ordenanza de zona de edificación unifamiliar agrupada asociada a los nuevos desarrollos.

- No se permitirán manzanas de más de 150 metros de lado ocupadas por edificación unifamiliar 3.
- Los viales a los que den frente las manzanas reguladas bajo la ordenanza de edificación unifamiliar 3 tendrán una sección mínima de 10 metros, salvo especificación contraria en los Planos de Ordenación, mediante determinaciones escritas o alineaciones indicativas no vinculantes, y sin perjuicio de la coherencia de la malia viaria preexistente y/o propuesta.
- Se permiten urbanizaciones de viviendas unifamiliares no adosadas con parcela común en cantidad máxima de 12, sin precisar parcela privativa. En este caso los propietarios deberán constituirse como Comunidad de Propietarios a los efectos oportunos. En caso de optar por esta solución se estará en lo dispuesto a continuación:
 - La parcela resultante no tendrá fondo ni frente mayor a 75 metros.
 - La edificabilidad consumida por la totalidad de las agrupaciones de viviendas así constituidas no supere el 50% de la edificabilidad materializada por el Plan Parcial como vivienda unifamiliar tipo 3.
 - Los aparcamientos podrán ser subterráneos, bajo la totalidad de la parcela y con las precisiones establecidas en las reglas de colindancia contenidas en



Título 11 – Ordenanzas de Zona y Áreas Específicas
Capítulo 3 – Ordenanza de zona de edificación unifamiliar

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



Artículo 11.3.13 Condiciones de uso

1. El uso dominante prioritario de las parcelas calificadas bajo la ordenanza de zona de edificación unifamiliar es residencial.
2. Son usos dominantes permisibles, los siguientes:
 - a) Mixto compatible en parcela independiente sin establecimientos que superen los 500 metros cuadrados construidos, siempre y cuando cumplan lo siguiente:
 - La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores.
 - No se realicen acopios de material en el exterior.
 - Se ajardine al menos el 25% de la superficie no ocupada por la edificación.
 - b) Terciario de oficinas en parcela independiente, sin establecimientos que superen los 1.000 metros cuadrados construidos.
 - c) Terciario comercial y terciario lúdico en parcela independiente, sin establecimientos que superen los 1.500 metros cuadrados construidos. La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores.
 - d) Terciario hotelero en parcela independiente con superficie inferior a 2.000 metros cuadrados computables.
 - e) Equipamiento, público o privado, como parte de la parcela o en parcela independiente.
3. Son usos admisibles los de aparcamiento, garaje e infraestructura, incluidos los de gasolinera y/o estación de servicio, en parcela independiente, siempre que:

- a) Se produzca como resultado de estudio de detalle o plan especial que abarque al menos la manzana completa.
- b) Sea sin perjuicio de sus condiciones de usos y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.
- c) En caso de garajes, que la calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones responda al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores. Además para implantar dicho uso se exigirá un estudio sobre el tráfico, pudiéndose denegar en caso de que la interferencia pueda causar distorsionalidades importantes al tráfico peatonal y/o rodado.
4. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.11.1 y a efectos de sustitución de usos individualizados al 5.11.2.

CAPÍTULO 4 ORDENANZA DE ZONA DE NÚCLEO TRADICIONAL

Artículo 11.4.1 Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de núcleo tradicional los terrenos destinados por el plan a la construcción en lo que fueron asentamientos periurbanos que evolucionaron o se prevé evolucionen, hacia condiciones de tejido urbano, sin perder continuidad con la imagen y características tradicionales y sus invariantes morfológicos y tipológicos.
2. Su ámbito es el grafado en los Planos de Ordenación con la letra N seguida de una categoría.

(144)

Artículo 11.4.2 Categorías

La ordenanza contempla dos categorías, en función de la intensidad de utilización del suelo:

- a) Intensiva: destinada a tipologías tradicionales con mayor tamaño. Se representa con la categoría 1.
- b) Extensiva: destinada a tipologías tradicionales con menor tamaño. Se representa con la categoría 2.

Artículo 11.4.3 Condiciones del sólido capaz

1. El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta, menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este artículo completado con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación, u otras servidumbres vinculantes.

2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:

- a) Intensiva: 3
- b) Extensiva: 2

Artículo 11.4.4 Edificabilidad

1. La edificabilidad, o superficie construida, materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar el índice de edificabilidad asignando a cada categoría por la superficie neta de parcela, conforme a los siguientes valores:

- a) Intensiva: 0,60 m²./m².
- b) Extensiva: 0,40 m²./m².

2. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de estas Ordenanzas.

3. La edificabilidad expresada en el punto 1 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del artículo 10.3.3.

Artículo 11.4.5 Parcelario

1. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5 de las Ordenanzas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

PARCELARIO		
CONDICION	INTENSIVA	EXTENSIVA
FRENTE MÍNIMO (m.)	6	6
FONDO MÍNIMO (m.)	-	-
CÍRCULO INSCRIBIBLE (m.)	10	13
FONDO/FRENTE MÁXIMO (m.)	4	4
SUPERFICIE MÍNIMA (m ² .)	300	450
SUPERFICIE MÁXIMA (m ² .)	-	-
FONDO MÁXIMO (m.)	-	-

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante estudio de detalle de conformidad con el artículo 11.4.8.

Artículo 11.4.6 Posición de la edificación

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación en % y mínima separación a linderos en metros; establecida en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1 y 4.2.14 de las Ordenanzas; y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
CONDICION	INTENSIVA	EXTENSIVA
OCCUPACION	50%	40%
SEPARACIÓN A FRENTE PARCELA	5 m.	5 m.
SEPARACION A LINDEROS	H/2; 3 m.	H/2; 3 m.

1. El cuadro precedente indica, tras el punto y coma, la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor. En todas las categorías la edificación deberá situarse respetando el retanqueo mínimo señalado en el cuadro precedente, sin perjuicio de la aplicación de las reglas de colindancia cuando existan edificios medianeros colindantes difícilmente eliminables (en los términos del artículo 11.4.8) y a ambos lados de la parcela.

(145)

Título 11 – Ordenanzas de Zona y Áreas Específicas
Capítulo 4 – Ordenanza de zona de núcleo tradicional

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER





2. En todas las categorías, la edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que:

- La edificación colindante fuese medianera, o
- Exista acuerdo expreso con el propietario de la parcela (o edificación) colindante, extendida mediante escritura pública e inscribiéndola como servidumbre de ambas en el registro de la propiedad, servidumbres que no podrán cancelarse en tanto subsista cualquiera de los dos edificios.

Artículo 11.4.7 Forma de la edificación

1. Las condiciones de forma fijadas en el siguiente cuadro tienen carácter vinculante.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
CONDICIÓN	INTENSIVA	EXTENSIVA
FONDO EDIFICACION, MAXIMO	21	21
LONGITUD MAXIMA	75	50
RECTANGULO ENVOLVENTE MAXIMO	-	-

- Los planos de fachada frontal se situarán en función de la alineación de manzana, o de viario o espacio libre público interior si lo hubiera.
- Los planos de fachada trasera respetarán el fondo máximo establecido, que se medirá a partir de la posición adoptada por la frontal.
- En la categoría extensiva la solución podrá ser paralela con proyecto conjunto, o por preexistencia o acuerdo, y deberán respetarse los retranquesos mínimos a linderos laterales.

Artículo 11.4.8 Estudios de detalle

Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiéndose por tales las situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente mediante Estudio de Detalle.

(146)

- En caso de no considerarse adecuada la reconstrucción del edificio, se aplicará lo expresado con carácter general en la ordenanza de núcleo.

4. Asimismo, las edificaciones en situación preexistente, que no se encuentren fuera de ordenación, calificadas bajo la ordenanza de núcleo, podrán realizar las obras mínimas imprescindibles (incluida la reforma estructural) para posibilitar la transformación de viviendas de tipología unifamiliar en viviendas colectivas, previa constitución de comunidad de propietarios. Dicha transformación puede realizarse mediante la creación de accesos independientes o la creación de un núcleo de comunicación vertical comunitario interior y siempre que cada vivienda resultante posea un mínimo de 90 metros cuadrados construidos.

5. Serán de aplicación las siguientes condiciones de adecuación al carácter propio de los núcleos:

- Las cubiertas se resolverán: en edificaciones en hilera no esquinas con pendientes a dos aguas, siguiendo la orientación dominante en el entorno; en edificaciones en hilera esquinas a tres aguas; y en edificaciones aisladas se permiten soluciones a dos, tres o cuatro aguas. En todo caso dispondrán de cornisa o alero y su material de cubrición será de teja cerámica.
- Los cuerpos volados admisibles serán los de balcón, balconada, mirador y galería, no permitiéndose elementos o petos de fábrica.
- Los edificios de longitud superior a 20 metros deberán fraccionar la apariencia de su volumen mediante cambios en el tratamiento morfológico de fachadas y/o cubiertas de forma que se perciban cuerpos de edificación no superior a 15 metros.
- Las determinaciones anteriores podrán no aplicarse en caso de edificaciones en parcela aislada de significación arquitectónica, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales en relación a la aportación de la edificación al entorno.

Artículo 11.4.10 Condiciones de uso

- El uso dominante prioritario de las parcelas calificadas bajo la ordenanza de zona de núcleo es residencial.
- Son usos dominantes permisibles, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos para obtener licencia, los siguientes:

a) Mixto compatible en parcela independiente, sin establecimientos que superen los 300 metros cuadrados construidos, siempre y cuando cumplan lo siguiente:

- La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores.
- No se realicen acopios de material en el exterior.
- Se ajardine al menos el 25% de la superficie no ocupada por la edificación.

b) Terciario de oficinas, comercial o lúdico a en parcela independiente sin establecimientos que superen 600 m² construidos.

c) Productivo de taller artesanal o actividad asociada tradicionalmente al entorno en el que se ubique y sin establecimientos que superen 600 m² de edificabilidad.

d) Terciario comercial y/o productivo en situación tercera, siempre que se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- Sea vivienda unifamiliar y el uso terciario y/o productivo este asociado a los propietarios y residentes de a la vivienda situada en planta superior.
- Sea taller artesanal o actividad asociada tradicionalmente al entorno en el que se ubique.
- Sea un uso preexistente.

e) Equipamiento, público o privado; como parte de la parcela o en parcela independiente.

3. Son usos admisibles los de aparcamiento, garaje e infraestructura, incluidos los de gasolinera y/o estación de servicio, en parcela aislada, siempre que:

(147)

Artículo 11.4.9 Condiciones adicionales

1. Podrá edificarse más de un edificio o cuerpo de edificación por parcela con respecto a las distancias de separación fijadas con carácter general en el artículo 4.2.1.

2. En todas las categorías, la línea máxima de coronación será de 3,50 metros medida en relación a la altura de cornisa real del edificio.

3. Las edificaciones en situación preexistente, que no se encuentren fuera de ordenación, calificadas bajo la ordenanza de núcleo, pueden optar a realizar las obras contempladas en los artículos 3.2.3 y 3.2.4 con las precisiones realizadas a continuación y siempre y cuando verifiquen los requisitos necesarios para obtener la correspondiente licencia:

- Las obras de demolición no superarán el 50% de la superficie construida. Esta cantidad puede ser aumentada en caso de reconocida necesidad y proyecto o acuerdo de reposición de la edificación existente en condiciones análogas a la situación previa. Esta situación será evaluada caso a caso desde los Servicios Técnicos Municipales. En el porcentaje citado no se incluye la demolición de añadidos en edificios catalogados que desvirtúan los valores por los que se protegió ni las demoliciones vinculadas al proceso de rehabilitación integral del inmueble.
- Para edificios que precisen obras de demolición que superen el 50% de la superficie construida, y para los edificios declarados en ruina que mantengan la parte principal de su estructura se podrá solicitar mediante estudio de detalle la posibilidad de reconstruir el volumen preexistente. Su conveniencia será evaluada caso a caso por los Servicios Técnicos Municipales, y se fundamentará en la integración del cuerpo edificado dentro del conjunto del núcleo tradicional. Fruto de tal solicitud, los Servicios Técnicos Municipales informarán, al menos, los siguientes aspectos:

- Conveniencia o no, y motivos por los que se incorpora o deniega.
- Requisitos para el desarrollo de la actuación; en concreto, los siguientes:
 - Supresión de añadidos.
 - Materiales recomendados.
 - Elementos constructivos obligados y prohibidos.





- a) Se produzca como resultado de estudio de detalle o plan especial que abarque al menos la manzana completa.
 - b) Sea sin perjuicio de sus condiciones de usos y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.
 - c) En caso de garajes, que la calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones responda al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores. Además para implantar dicho uso se exigirá un estudio sobre el tráfico, pudiéndose denegar en caso de que la interferencia pueda causar disfuncionalidades importantes al tráfico peatonal y/o rodado.
4. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.11.1 y a efectos de sustitución de usos individualizados al 5.11.2.
5. En el caso de obras de remodelación, reestructuración o de sustitución de edificación existente sin superar la edificabilidad conferida, se podrá mantener el uso preexistente, fuese cual fuese, siempre que se cumplan las condiciones ambientales y otras a él aplicables.

CAPÍTULO 5 ORDENANZA DE ZONA DE MANTENIMIENTO

Artículo 11.5.1 Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de mantenimiento los terrenos destinados por el plan a la conservación de áreas que respondieron en el momento de su construcción a un proyecto único y a aquellos conjuntos de edificios exentos cuya parcela soporte coincide con la planta del volumen construido.
2. Su ámbito es el grafiado en los Planos de Ordenación con las letras ZM.

Artículo 11.5.2 Parámetros urbanísticos y arquitectónicos

1. En el área de Zona de Mantenimiento existe un reconocimiento expreso a los siguientes parámetros urbanísticos y arquitectónicos preexistentes, siempre que no estén fuera de ordenación o ruina:

(148)

- a) Área de movimiento, posición y forma de la edificación.
- b) Alturas de la edificación y número de plantas.
- c) Edificabilidad materializada, que se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de estas Ordenanzas, y tendrá carácter de máximo y mínimo a los efectos del artículo 10.3.3.
- d) Estructura compositiva del edificio.
- e) Materiales de revestimiento en fachada.
- f) Los parámetros citados anteriormente sólo se reconocen sobre los elementos existentes en el proyecto originario, y sobre los posteriores realizados bajo proyecto arquitectónico. En caso de inexistencia del proyecto originario, se entenderán como consolidados los elementos para los que se acredite su presencia anterior a 10 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
- g) La condición de público o privado de los terrenos grafiados dentro de un mismo polígono de Zona de Mantenimiento es independiente de tal representación, dependiendo únicamente de la titularidad constatable del suelo. Esto es de particular aplicación a espacios libres y viarios de titularidad municipal grafiados como Zona de Mantenimiento dentro de un conjunto, lo que no tiene ninguna consecuencia de cara al uso ni mantenimiento del espacio libre o vial como tal.

2. La posibilidad de cerramiento de grupos de viviendas calificadas como Zona de Mantenimiento, se realizará de acuerdo con el Ayuntamiento, y siempre que se constate que la titularidad de todos los terrenos es privada, o, en caso de no serlo, se establezca un convenio al efecto. En todo caso, el cerramiento de un grupo de viviendas calificadas como Zona de Mantenimiento, conllevará acuerdo expreso y escrito sobre los compromisos de mantenimiento y responsabilidad civil de la Comunidad de Propietarios y del Ayuntamiento.

Artículo 11.5.3 Obras permitidas

1. En edificios calificados con ordenanza de Zona de Mantenimiento, se permiten los tipos de obras señalados en el apartado 2 del presente artículo con las siguientes consideraciones:

- a) Deberán respetar la situación preexistente de los parámetros urbanísticos y arquitectónicos referidos en el artículo 11.5.2.
 - b) Se excluyen los elementos fuera de ordenación, ruina, o que no se encuentren consolidados por incumplimiento de lo establecido en el artículo 11.5.2, apartado 1.f).
2. Las obras permitidas en edificios, con las consideraciones establecidas en el punto anterior son las siguientes:
- a) Restauración.
 - b) Conservación.
 - c) Consolidación.
 - d) Acondicionamiento.
 - e) Reforma estructural.
 - f) Obras exteriores, incluidos los cambios de carpinterías, sustitución de cubiertas, colocación de ascensores en virtud del artículo 4.4.6, y otros; se excluyen los cerramientos de balcones, balconadas y terrazas, salvo proyecto unitario de todo el conjunto.
 - g) Obras de demolición, en caso de ser necesarias para realizar alguna de las citadas anteriormente, o para eliminar añadidos o situaciones irregulares.
3. Las obras anteriores se podrán realizar sin perjuicio de lo establecido para los edificios catalogados en las presentes Ordenanzas y en el Catálogo del Plan General.
4. Asimismo se permiten las obras necesarias de urbanización y reurbanización, adecuación de servicios, etc.; necesarias para la correcta funcionalidad del espacio no edificado.

Artículo 11.5.4 Sustitución y obras de nueva planta

1. La sustitución se realizará mediante proyecto unitario de urbanización y construcción, previa reparcelación si fuese necesaria:
- a) Opcional, en caso de grupos con parcela soporte reconocida, a fin de regularizar los terrenos públicos o crear nueva trama viaria y de espacios libres de carácter municipal.

- b) Obligatoria, en caso de que la parcela soporte de la edificación coincida con la planta del volumen construido.
2. La reparcelación indicada en el apartado b) anterior se realizará de acuerdo con el Ayuntamiento, pudiendo variarse hasta en un 10% la superficie total ocupada por la planta de las construcciones incluidas dentro de la Zona de Mantenimiento, sin que ello implique en ningún caso aumento de edificabilidad.
3. En caso de sustitución total del ámbito que conforme un espacio urbano homogéneo o del edificio así calificado, ésta se producirá mediante Estudio de Detalle en una de las siguientes condiciones:
- a) Se reconstruirá lo existente, para lo que la nueva edificación deberá reproducir los elementos urbanísticos y arquitectónicos señalados en el artículo 11.5.2, sin perjuicio de incorporar mejoras que respondan a obras de las permitidas en el artículo 11.5.3, y sin perjuicio de que las nuevas construcciones se adapten a la normativa técnica en vigor. La modificación de la configuración de la edificación dentro de los parámetros anteriores deberá justificarse en el correspondiente proyecto.
 - b) En caso contrario y previa justificación de la inadecuación de la composición existente que deberá ser informada favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales, se aplicará la ordenanza de mantenimiento de la edificabilidad.
4. Si hubiera que sustituir uno o varios edificios, no el total, situados dentro de un grupo calificado como Zona de Mantenimiento, el nuevo edificio atenderá a lo expresado en el apartado a) del punto 3 anterior, debiendo mantener la mayor homogeneidad posible con el resto de edificaciones del grupo.
5. Los elementos en ruina podrán acogerse a lo establecido en el apartado anterior.
6. La sustitución o edificación de nueva planta señalada en los apartados anteriores tendrá consideración de actuación aislada en suelo urbano consolidado.

Artículo 11.5.5 Condiciones adicionales

1. En la planta baja de edificios en los que la parcela soporte de la edificación coincida con la planta del volumen construido se podrán realizar las obras necesarias para transformarla en locales comerciales, equipamientos, trasteros o garajes, primando esto sobre lo establecido en el artículo 11.5.3.

(149)



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Título 11 – Ordenanzas de Zona y Áreas Específicas
Capítulo 6 – Ordenanza de mantenimiento de la edificabilidad

ORDENACIÓN



PGOU
SANTANDER



2. A efectos de la instalación de ascensores, las fachadas que se enfrenten a viales representados mediante alineaciones exteriores que se encuentren dentro de la zona calificada como Zona de Mantenimiento, se entenderán como frentes de manzana alineada máximos, pudiendo por tanto implantarse dichas instalaciones con el límite de no poder sobresalir, pero sí adosarse, a la alineación exterior.

Artículo 11.5.6 Condiciones de uso

1. El uso dominante prioritario de las parcelas calificadas bajo la ordenanza de zona de mantenimiento es el existente.
2. A efectos de compatibilidad y sustitución de usos individualizados se estará al régimen general de los artículos 5.11.1 y 5.11.2 de las Ordenanzas, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.5.5.

CAPÍTULO 6 ORDENANZA DE MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 11.6.1 Definición y ámbito

1. Se entiende por área de mantenimiento de la edificabilidad los terrenos que, sin estar incluidos en la ordenanza de Zona de Mantenimiento, son destinados por el Plan a la conservación de la edificabilidad materializada, pero no de la tipología ni de la morfología de la edificación así como tampoco del espacio no construido.
2. Su ámbito es el grafiado en los Planos de Ordenación con las letras ME.

Artículo 11.6.2 Sustitución y obras de nueva planta

1. La sustitución se realizará mediante actuación aislada en suelo urbano consolidado.
2. A tal efecto, es necesario un estudio de detalle, en el que se especifiquen los siguientes extremos:
 - a) Alineaciones y rasantes.
 - b) Ordenanza de los volúmenes resultantes y conexiones a la red de comunicaciones e infraestructuras si fuese preciso.
 - c) Parámetros urbanísticos de aplicación, según el artículo 11.6.4.

(150)

anterior para el caso en el que coincida el área de movimiento del edificio preexistente con la planta del volumen construido.

3. Sin perjuicio de lo establecido en los puntos 1 y 2 anteriores, la forma, ocupación y número de alturas de la edificación se fijará mediante Estudio de Detalle.
4. La edificabilidad a materializar es la existente, computada en base a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de las Ordenanzas.
5. Sin perjuicio de todo lo anterior, en los casos de sustitución de edificación en manzana alineada o de edificación abierta, se podrán reproducir las construcciones (salvo los posibles añadidos y/o irregularidades) preexistentes.

Artículo 11.6.5 Condiciones de uso

1. El uso dominante prioritario de las parcelas calificadas bajo la ordenanza de mantenimiento de la edificabilidad es residencial.
2. Para las áreas calificadas como mantenimiento de la edificabilidad que se compongan de viviendas unifamiliares adosadas son usos dominantes permisibles y usos admisibles los previstos para la edificación unifamiliar, para las restantes tipologías serán usos dominantes permisibles y admisibles los establecidos para la edificación abierta.

CAPÍTULO 7 ORDENANZA DE ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Artículo 11.7.1 Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de actividades productivas los terrenos previstos por el Plan a la construcción de edificios o instalaciones destinados a albergar espacios especialmente destinados para ello.
2. Su ámbito es el grafiado en los Planos de Ordenación con la letra P seguida de una categoría.

Artículo 11.7.2 Categorías

La ordenanza contempla tres categorías en función de la naturaleza de la actividad a implantar y la intensidad de uso de los suelos:

- a) Industrial: terrenos previstos por el Plan a la construcción de edificios o instalaciones destinados a albergar espacios productivos fabriles para industria pesada potencialmente molesta o con parcela superior a 40.000 m². Se representa con la categoría I.
- b) Mixto Intensivo: terrenos previstos por el Plan a la construcción de edificios o instalaciones destinados a albergar actividades productivas no industriales y no terciarias, tales como talleres, industria escarapate, almacenes, mayoristas, logística, etc..., con una intensidad en la ocupación del suelo elevada. Se representa con la categoría M1.
- c) Mixto Extensivo: terrenos previstos por el Plan a la construcción de edificios o instalaciones destinadas actividades productivas no industriales y no terciarias, tales como talleres, industria escarapate, almacenaje, mayoristas, logística, etc..., con una ocupación del suelo moderada y mayores parámetros de calidad urbana y ambiental. Se representa con la categoría M2.

Artículo 11.7.3 Condiciones del sólido capaz

1. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:
 - a) Industrial: 2 plantas.
 - b) Mixto Intensivo: 2 plantas.
 - c) Mixto Extensivo: 2 plantas, con posibilidad de una tercera que no supere el 50% de la superficie construida en planta primera.
2. El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta, menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este capítulo completados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación, u otras servidumbres vinculantes.

Artículo 11.7.4 Edificabilidad

1. La edificabilidad, o superficie construida materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el índice de edificabilidad asignando a cada categoría conforme a los siguientes valores:

(151)

Título 11 – Ordenanzas de Zona y Áreas Específicas
Capítulo 6 – Ordenanza de mantenimiento de la edificabilidad

ORDENACIÓN



PGOU
SANTANDER



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Título 11 – Ordenanzas de Zona y Áreas Específicas
Capítulo 7 – Ordenanza de zona de actividades productivas

- a) Industrial: 1,10 m²./m².
- b) Mixto Intensivo: 1,10 m²./m².
- c) Mixto Extensivo: 0,85 m²./m².

2. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de las Ordenanzas.

3. La edificabilidad expresada en el punto 1 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del artículo 10.3.3.

Artículo 11.7.5 Parcelario

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas parcelaciones, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5. de las Ordenanzas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

PARCELARIO			
CONDICION	INDUSTRIAL	MIXTO 1	MIXTO 2
FRENTE MÍNIMO (m.)	25	15	15
FONDO MÍNIMO (m.)	40	30	30
CIRCULO INSCRIBIBLE (m.)	-	-	-
FONDO/FRENTE MÁXIMO (m.)	4	4	4
SUPERFICIE MÍNIMA (m ² .)	1.000	500	500
SUPERFICIE MÁXIMA (m ² .)	-	-	-
FONDO MÁXIMO (m.)	-	-	-

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante estudio de detalle de conformidad con el artículo 11.7.8.

Artículo 11.7.6 Posición de la edificación

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínimas separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1 y 4.2.14 de las Ordenanzas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación:

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
CONDICION	INDUSTRIAL	MIXTO 1	MIXTO 2
OCUPACION	-	-	60%
SEPARACIÓN A FRENTE PARCELA	5 m.	5 m.	5 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	H/2; 4 m.	H/2; 4 m.	H/2; 4 m.
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DE LA MISMA PARCELA	H/2; 5 m.	H/2; 5 m.	H/2; 5 m.

2. En el cuadro precedente, la letra H expresa la altura en metros de la línea de cornisa, y, el número tras el punto y coma indica la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor.

3. En las categorías PM1 y PM2, podrá ubicarse la edificación en medianera cuando:

- a) Exista una situación preexistente con medianera a la que la nueva edificación vaya a adosarse, o se realice mediante acuerdo expreso con el propietario colindante y esté hecho se inscriba debidamente.
- b) En nuevos desarrollos, cuando se realicen ordenaciones de naves bajo proyecto unitario y el frente máximo del conjunto no supere los 150 metros de longitud.
- c) En los supuestos anteriores, deberá mediar Estudio de Detalle y se deberán garantizar condiciones adecuadas de acceso de vehículos de emergencia a todo el perímetro del conjunto edificado.

Artículo 11.7.7 Forma de la edificación

1. Las condiciones de forma fijadas en el siguiente cuadro tienen carácter vinculante:

FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
CONDICION	INDUSTRIAL	MIXTO 1	MIXTO 2
FONDO EDIFICACION, MÁXIMO (m.)	-	150	150
LONGITUD MÁXIMA (m.)	-	150	150
RECTANGULO ENVOLVENTE, MÁXIMO (m. x m.)	-	150 x 150	150 x 150

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER



(152)

2. Los planos de fachada, o sus partes componentes, se situarán prioritariamente en relación con las alineaciones de manzana y, secundariamente, con las de viario o espacio libre público interior si lo hubiera.

Artículo 11.7.8 Estudios de detalle

Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente removibles, entendiendo por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.

Artículo 11.7.9 Condiciones adicionales

1. Altura máxima de cornisa:
 - a) Industrial: 10 metros, salvo que se justifique caso a caso la necesidad de una mayor altura por motivos de la actividad que desarrolla.
 - b) Mixto Intensivo: 9 metros.
 - c) Mixto Extensivo: 12,5 metros.
2. La altura de coronación estará como máximo 3,50 metros por encima de la línea de cornisa real del edificio.
3. Se ajardinará al menos el 40% del área de retanqueo a frente de parcela, procurando incorporar al efecto una banda de dos metros de anchura paralela a la alineación exterior.
4. Las alturas anteriores en categoría mixtas pueden aumentarse en caso de que se trate de una edificación con una sola planta sobre rasante destinada a una actividad productiva cuya naturaleza exija una altura superior, en cuyo caso, previa justificación de este extremo en el proyecto y con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, será de aplicación esta última.
5. En los planes parciales de uso predominante productivo calificados mediante ordenanza de productivo mixto no serán de aplicación las determinaciones establecidas en los artículos 11.7.4 al 11.7.7 y 11.7.10, quedando los parámetros contemplados en los mismos a criterio del Plan Parcial en el que se justificarán conforme al modelo planteado.

Artículo 11.7.10 Condiciones de uso

1. El uso dominante prioritario para las zonas calificadas como productivo industrial, es industrial. Son usos dominantes permisibles del productivo industrial los siguientes:

- a) Si se ubica fuera de un polígono productivo existente o previsto en el planeamiento: productivo mixto, productivo mixto compatible, terciario en todas sus categorías, y dotacional, todos ellos en parcela independiente.
- b) Si se ubica dentro de un polígono productivo existente o previsto en el planeamiento: ninguno diferente del productivo industrial.

2. El uso dominante prioritario para las zonas calificadas como productivo mixto, es mixto (naves, almacenaje, distribución, exposición, exposición y venta, etcl) y mixto compatible.

Las zonas calificadas como productivo mixto dando frente a ejes viarios de primer orden deberán disponer de un frente edificado que por su calidad de diseño, composición y materiales garantice una presencia adecuada a su visibilidad desde las citadas vías.

3. Son usos dominantes permisibles del productivo mixto los siguientes:

- a) Si se ubica dentro de un polígono productivo mixto existente o previsto en el planeamiento:
 - Terciario de oficinas, sin superar el 10% de la superficie total construida del ámbito de desarrollo y en parcela independiente.
 - Terciario comercial, sin superar el 2% de la superficie total construida del ámbito de desarrollo y excluyendo el comercio de alimentación al por menor, y en parcela independiente.
 - Terciario lúdico, sin superar el 2% de la superficie total construida del ámbito de desarrollo y sólo en lo relativo a restauración y hostelería, y en parcela independiente.
 - Dotacional público.

(153)

Título 11 – Ordenanzas de Zona y Áreas Específicas
Capítulo 6 – Ordenanza de mantenimiento de la edificabilidad

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER



CVE-2012-12917



- Dotacional privado en edificio exclusivo.
 - Estaciones de servicio, garaje, aparcamiento e infraestructuras básicas.
- b) Si se ubica fuera de un polígono productivo mixto existente o previsto en el planeamiento:
- Terciario, en todas sus categorías.
 - Dotacional público.
 - Dotacional privado en edificio exclusivo.
 - Estaciones de servicio, aparcamiento, garaje, aparcamiento e infraestructuras básicas.
4. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.11.1 y a efectos de sustitución de usos individualizados al 5.11.2.

CAPÍTULO 8 ORDENANZA DE ZONA DE ACTIVIDADES TERCIARIAS

Artículo 11.8.1 Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de actividades terciarias los terrenos destinados por el Plan a la construcción de edificios o conjuntos edificados destinados específicamente al desarrollo de actividades vinculadas al sector servicios.
2. Su ámbito es el grafado en los Planos de Ordenación con la letra T seguida de una categoría.

Artículo 11.8.2 Categorías

La ordenanza contempla cuatro categorías, en función de la naturaleza de la actividad a implantar:

- a) Comercial: terrenos destinados por el Plan a la ubicación de construcciones de uso comercial (actividades de comercio al por menor). Se representa con la categoría C.
- b) Oficinas: terrenos destinados por el Plan a la ubicación de edificios destinados a uso de oficinas (actividades cuya función es prestar servicios de gestión, técnicos, financieros, de información u otros, así como los despachos profesionales). Se representa con la categoría O.
- c) Hotelero: terrenos destinados por el Plan a la ubicación de edificios e instalaciones destinados a uso hotelero (alojamiento temporal de personas). Se representa con la categoría H.
- d) Lúdico: terrenos destinados por el Plan a la ubicación de edificios e instalaciones destinadas a usos lúdicos (actividades ligadas a la vida de ocio y relación, incluyendo salas de reunión, establecimientos de hostelería y restauración, espectáculos, actividades de ocio, etc). Se representa con la categoría L.

Artículo 11.8.3 Condiciones del sólido espaz

1. El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta, menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este capítulo complementados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de coincidencia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación, u otras servidumbres vinculantes.
2. Las alturas de la edificación para dichos usos se fijarán mediante Estudio de Detalle en el que se deberá justificar la adecuación de las mismas a la actividad y al entorno; en su defecto serán las siguientes:

a) Comercial:	2 plantas
b) Oficinas:	3 plantas
c) Hotelero:	3 plantas
d) Lúdico:	2 plantas
3. Para zonas de manzana alineada se estará a lo contemplado en el artículo 11.8.8.

(154)

Artículo 11.8.4 Edificabilidad

1. Salvo en lo dispuesto en el artículo 11.8.8, la edificabilidad será la resultante de multiplicar el índice de edificabilidad asignando a cada categoría por la superficie neta de parcela; conforme a los siguientes valores:

a) Comercial:	0,60 m ² ./m ² .
b) Oficinas:	0,90 m ² ./m ² .
c) Hotelero:	0,90 m ² ./m ² .
d) Lúdico:	0,50 m ² ./m ² .
2. La edificabilidad para edificios terciarios en zona de manzana alineada se calculará conforme a lo expresado en el artículo 11.8.8.
3. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de las Ordenanzas.
4. La edificabilidad expresada en los puntos 1 y 2 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del artículo 10.3.3.

Artículo 11.8.5 Parcelario

1. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5. de las Ordenanzas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro referidos a parcela neta y nueva construcción:

CONDICION	PARCELARIO			
	COMERCIAL	OFICINAS	HOTELERO	LÚDICO
FRENTE MINIMO (m.)	20	20	20	10
FONDO MINIMO (m.)	25	20	20	10
CIRCULO INSCRIBIBLE (m.)	-	-	-	-
FONDO/FRENTE MAXIMO (m.)	-	-	-	-
SUPERFICIE MINIMA (m ² .)	500	500	1.000	150
SUPERFICIE MAXIMA (m ² .)	-	-	-	-

FRENTE MÁXIMO (m.)	-	-	-	-
FONDO MÁXIMO (m.)	-	-	-	-

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle de conformidad con el artículo 11.8.9.

Artículo 11.8.6 Posición de la edificación

1. La edificación mantendrá las condiciones máxima de ocupación en %, y mínima separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1 y 4.2.14 de las Ordenanzas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación:

CONDICION	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
	COMERCIAL	OFICINAS	HOTELERO	LÚDICO
OCUPACION MÁXIMA	60%	35%	35%	40%
SEPARACION A FRENTE DE PARCELA	H/2; 5m.	H/2; 5m.	H/2; 5m.	H/2; 3m.
SEPARACION A LINDEROS	H/2; 5m.	H/2; 4m.	H/2; 4m.	H/2; 3m.

2. El cuadro precedente indica, tras el punto y coma, la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor.
3. Estos parámetros no se aplican a parcelas calificadas con usos terciarios y ubicadas en manzana alineada, donde las condiciones de forma se aplican conforme a la ordenanza otorgada al resto de la manzana.
4. Los parámetros de ocupación en uso comercial y lúdico en parcela exenta podrán modificarse previo Estudio de Detalle cuando el desarrollo de la actividad así lo requiera.

(155)



Artículo 11.8.7 Forma de la edificación

1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

FORMA DE LA EDIFICACIÓN				
CONDICIÓN	COMERCIAL	OFICINAS	HOTELERO	LÚDICO
FONDO EDIFICACIÓN MÁXIMO (m.)	75	75	75	75
LONGITUD MÁXIMA (m.)	--	--	--	--
RECTÁNGULO ENVOLVENTE MÁXIMO (m.x m.)	100x100	100x100	100x100	100 x 100

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento de desarrollo, cuando de ello resulte una mejor ordenación y adecuación a las características del entorno en que se inserte.

3. Los planos de fachada, o sus partes componentes, se situarán prioritariamente en relación con las alineaciones de manzana y, secundariamente, con las de viario o espacios libres públicos interiores si los hubiera.

Artículo 11.8.8 Condiciones adicionales

1. Las construcciones ya edificadas a la entrada en vigor del Plan ubicadas en terrenos calificados como terciarios, podrán mantener las características que presentaban en tal momento, permitiéndose las obras necesarias para su mantenimiento.

2. Para los usos terciarios así calificados por el Plan y existentes antes de su entrada en vigor, se permiten todo tipo de obras de las contempladas en los artículos 3.2.3 y 3.2.4, primando esto sobre lo establecido en el artículo 1.3.11.

3. Las parcelas calificadas como terciarias que se ubiquen en zona de manzana alineada fijarán todos sus parámetros de posición y forma mediante Estudio de Detalle, los cuales tendrán que inspirarse en la ordenanza de zona dominante. En caso de parcelas edificadas como terciarias en zona de manzana alineada con frente a dos o más calles públicas, la altura de la edificación será la establecida gráficamente por el Plan para la manzana, calculándose su edificabilidad conforme a los criterios del artículo 11.1.5 y tras aplicar el correspondiente coeficiente. En caso de parcelas edificadas como terciarias en zona de manzana alineada con frente a una sola calle

pública, el número de plantas y edificabilidad será la existente, y en su defecto, 2 plantas y edificabilidad conforme a 11.8.4 apartado 1.

Artículo 11.8.9 Estudios de detalle

Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiendo por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.

Artículo 11.8.10 Condiciones de uso

1. El uso dominante prioritario de las parcelas calificadas bajo la ordenanza de terciario es el que tenga otorgado según su categoría.

2. Son usos dominantes permisibles, los siguientes:

- a) Los establecidos para las restantes categorías de terciario.
- b) Los usos productivos mixtos compatibles en parcela independiente, siempre y cuando cumpla lo siguiente:
 - La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter terciario de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores.
 - No se realicen acopios de material en el exterior.
 - Se ajardine al menos el 25% de la superficie no ocupada por la edificación.
- c) Los usos productivos mixtos, incluidos los mixtos compatibles, preexistentes en tanto y cuanto se mantenga su actividad son compatibles con la calificación de terciario, pudiendo optar a realizar todo tipo de obras, no aplicándose la limitación de obras establecida en el artículo 1.3.11.

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER



(156)

d) Garaje, en parcela independiente, y siempre que la calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones sea acorde con el carácter del uso dominante del entorno en el que se encuentre. En caso de implantarse en un entorno residencial deberá responder a una edificación singular con valor arquitectónico no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemejen a tipologías de nave o edificios contenedores. Además para implantar dicho uso se exigirá un estudio sobre el tráfico, pudiéndose denegar en caso de que la interferencia pueda causar disfuncionalidades importantes al tráfico peatonal y/o rodado.

e) El uso de equipamiento, público o privado.

3. Son usos admisibles los de aparcamiento e infraestructura, incluidos los de gasolinera y/o estación de servicio, en parcela aislada, siempre que:

- a) Se produzca como resultado de estudio de detalle o plan especial que abarque al menos la manzana completa.
- b) Sea sin perjuicio de sus condiciones de usos y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

4. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.11.1 y a efectos de sustitución de usos individualizados al 5.11.2.

CAPÍTULO 9 ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTO

Artículo 11.9.1 Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de equipamientos los terrenos destinados, con carácter excluyente, a acoger instalaciones o edificaciones necesarias para el desempeño de servicios y actividades propias del sector público, o caso de no estarle reservadas en exclusiva, a las de índole análoga de desempeño o titularidad privada. Los servicios y actividades contemplados por esta ordenanza son los expresados en el capítulo 5 del título 5 de las Ordenanzas.

2. Su ámbito es el conjunto de áreas señaladas en los Planos de Ordenación mediante relleno de color azul y un código formado por un texto precedido de un número:

a) El código representa la categoría del equipamiento.

b) El número identifica e individualiza cada elemento.

Artículo 11.9.2 Categorías

1. La ordenanza contempla siete categorías en correspondencia unívoca con los usos individualizados de equipamiento, cuyas condiciones generales se establecen en el mencionado capítulo 5 del título 5 de las Ordenanzas:

- a) Deportivo. Se representa con el texto DE.
- b) Educativo. Se representa con el texto ED.
- c) Sanitario asistencial. Se representa con el texto SA.
- d) Socio cultural. Se representa con el texto SC.
- e) Dotación General. Se representa con el texto DG.
- f) Administración. Se representa con el texto AD.
- g) Religioso. Se representa con el texto RG.

2. El Plan define otra calificación de equipamientos, sin adscripción a cualquiera de los usos anteriores (equipamientos "sin especificar"), representada con el código SE.

Artículo 11.9.3 Condiciones pormenorizadas de ordenación

1. Como parte integrante de la normativa, el Plan incorpora un listado de equipamientos con su código, nombre, titularidad y condiciones.

2. La edificabilidad máxima materializable y la altura máxima en número de plantas será, salvo en el caso de edificación catalogada que se regirá por sus normas de protección, la mayor de las siguientes:

- a) La prefijada por el Plan; ya sea en el listado de equipamientos o en las fichas asociadas a los sectores, unidades de actuación o áreas específicas.

(157)

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER





(158)

- b) La correspondiente al uso dotacional al que estuviese adscrito, expresada en el Capítulo 5 del Título 5 de las Ordenanzas.
- c) La de origen si estuviera en un área específica remitida, o se encontrara ya edificado sin mayores precisiones al respecto.
3. Las demás condiciones pormenorizadas de ordenación serán subsidiariamente y por este orden las siguientes:
- a) Cuando se trate de edificación catalogada, según las normas de protección del Título 6.
- b) Las condiciones de ordenación concretadas por el procedimiento previsto en el artículo 11.9.4.
- c) Las prefijadas por el Plan, ya sea en el listado de equipamientos o en las fichas asociadas a los sectores, unidades de actuación o áreas específicas.
- d) Las condiciones correspondientes al uso dotacional expresado en el Capítulo 5 del Título 5 de las Ordenanzas.
- e) Las condiciones tipológicas subsidiarias del Capítulo 2 del Título 4 de las Ordenanzas.

Artículo 11.9.4 Concreción de las condiciones de ordenación de los equipamientos

1. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, mediante el procedimiento del artículo 121.3 de la Ley del Suelo:
- a) Concretar el uso de equipamiento al que se destinará cualquiera de los incluidos en la categoría "sin especificar", que deberá ser de carácter social en virtud del artículo 39 y 40 de la Ley 2/2001.
- b) Asignar a cualquier otra categoría de equipamiento cualquiera de los equipamientos, que deberá ser de carácter social en virtud del artículo 39 y 40 de la Ley 2/2001. En caso de cambiar la categoría de un equipamiento educativo o sanitario asistencial, este deberá o bien reponerse en el mismo ámbito de los considerados en el estudio de equipamientos y con similares características de superficie y forma, o bien poseer informe de la Administración competente en la planificación sectorial del uso afectado que justifique la inexistencia del mismo.

- c) Agregar suelos de equipamientos colindantes entre sí y/o subdividir los señalados por el Plan o fueran resultantes de agregación previa.
- d) Establecer condiciones específicas de ordenación del equipamiento de acuerdo con el conjunto de los siguientes criterios:
- Potenciar la utilidad y funcionalidad del equipamiento.
 - Alcanzar la idoneidad de la ordenación que resulta en la propia parcela.
 - Alcanzar la idoneidad de la imagen urbana que resulta.
 - Obtener una similitud con las condiciones de ordenación previstas por el Plan para las unidades de zona colindantes, entendiendo como colindantes las que comparten linderos y aquellos cuyo frente se sitúe en alineación opuesta a la de la dotación en cuestión, separada de ella sólo por viario o espacio libre.
2. Las condiciones de ordenación de los equipamientos y la asignación de una categoría a los equipamientos con uso no especificado por el Plan, podrán concretarse en el momento de aprobación del plan parcial, estudio de detalle o unidad de actuación en el que se ubiquen, en cuyo caso no será necesario realizar el trámite señalado en el apartado anterior.

CAPÍTULO 10 ORDENANZA DE ZONA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 11.10.1 Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de espacios libres los terrenos destinados al ocio, juegos, y actividades de esparcimiento al aire libre así como al ajardinamiento arbolado u ornato de espacios carentes de edificación.

Artículo 11.10.3 Condiciones pormenorizadas de ordenación

Los espacios libres indicados en los Planos de Ordenación constituyen determinaciones expresas de carácter vinculante a tener en cuenta en el desarrollo y/o ejecución del planeamiento. Si previamente a su ejecución mediara plan parcial, especial o estudio de detalle su delimitación podrá ser adecuada conforme al artículo 1.1.5. de las Ordenanzas, esto, sin perjuicio del alcance normativo de estas figuras.

Artículo 11.10.4 Defensa del arbolado en ejecución del planeamiento

Los planes y proyectos que se ejecuten en desarrollo del planeamiento, así como el otorgamiento de licencias, deberán cumplir lo indicado en la Ordenanza Municipal de Zonas Verdes y Arbolado, y en particular lo establecido en el capítulo II. Zonas verdes en actuaciones urbanísticas; capítulo III. Conservación y defensa de las zonas verdes y ejemplares vegetales, y en el capítulo IV. Obras Públicas, protección del arbolado y especies herbáceas.

Artículo 11.10.5 Condiciones de diseño

1. Los proyectos de primera implantación de espacios libres se ajustarán a lo siguiente:
- a) Parque equipado:
- Señalarán los espacios susceptibles de ser destinados a soporte de equipamientos.
 - Serán unitarios para todo el ámbito, indicando el tratamiento provisional de los espacios destinables a equipamiento.
 - Podrán establecer o matizar, en su caso, hasta el nivel de estudio de detalle, condiciones pormenorizadas de cumplimiento para la posible edificación dotacional.
 - Para el parque equipado "Vaguada de Las Llamas" se precisarán los estudios necesarios para garantizar la conservación y mejora los valores naturales de este espacio, según lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera.
- b) Espacio libre natural:
- Los proyectos abarcarán una superficie mínima de 100.000 metros cuadrados, salvo que la superficie calificada y conexa sea menor.
 - Sin perjuicio de lo anterior se podrán realizar mejoras en los caminos existentes o apertura de nuevos tramos mediante proyecto de urbanización al efecto.

(159)

2. Su ámbito es el conjunto de áreas señaladas en los Planos de Ordenación mediante relleno o trama de color verde y un código formado por un texto precedido de un número:

- a) El código representa la categoría del espacio libre.
- b) El número, correlativo, identifica e individualiza cada elemento.

3. Los espacios libres señalados por el Plan son o serán de titularidad pública, salvo en aquellos en los que expresamente se indica el carácter privado.

Artículo 11.10.2 Categorías

1. La ordenanza contempla cuatro categorías en correspondencia unívoca con los cuatro usos individualizados cuyas condiciones generales se establecen en el capítulo 6 del título 5 de las Ordenanzas:

- a) Parque equipado. Se representa con el texto PE.
- b) Espacio libre natural. Se representa con el texto EN, agrupando los EN propiamente dichos y las subcategorías EN-POLA y EN-POL-B, las cuales zonifican el EN correspondiente al Parque Público Litoral Norte.
- c) Parques, jardines y plazas. Se representa con el texto PJ.
- d) Zona verde privada vinculante, se representa con una trama verde situada encima del color que representa la calificación de la parcela soporte.

2. Los espacios libres vinculados a infraestructuras viarias y ferroviarias, como ajardinamientos de glorietas y medianas, excedentes, terraplenes, etc, forman parte de la infraestructura, y se definirán en los correspondientes proyectos de urbanización y/o de construcción.

3. La zona verde privada vinculante no genera situaciones de fuera de ordenación sobre construcciones preexistentes. En caso de grafarse sobre éstas, sólo tendrá validez normativa en caso de sustitución de la edificación.

4. Las rías y playas, y los suelos rústicos calificados como Protección Costera y Protección Intermareal en el Plan de Ordenación del Litoral, se incluyen en los Planos de Ordenación a efectos descriptivos, si bien no tienen efecto de determinación de planeamiento ni se consideran espacios libres a efectos del Plan, quedando regulados por su legislación sectorial, y por su condición de suelo rústico en lo que proceda.



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Título 11 – Ordenanzas de Zona y Áreas Específicas
Capítulo 10 – Ordenanza de zona de espacios libres

- Contendrán los estudios precisos para garantizar la conservación y mejora los valores naturales de estos espacios, según lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera.
 - La ejecución material podrá realizarse en unidades más pequeñas, que vendrán determinadas en el proyecto.
- c) Parques, jardines y plazas:
- Tendrán carácter unitario.
 - Potenciarán su uso y disfrute por la población colindante: áreas estanciales, de paseo, de juegos u ocio activo.
 - Darán prioridad a tratamientos arbolados y ajardinamiento de moderada exigencia de mantenimiento.
2. Los planes parciales, planes especiales o estudios de detalle incluirán propuestas de diseño, como mínimo a nivel de avance, de cuantos espacios libres figurasen en su interior.
3. Como parte del sistema de riego de los espacios libres públicos de cesión, se deberán instalar, de modo previo a la cesión de las obras de urbanización, contadores voltman a fin de poder contabilizar los consumos de agua.

Artículo 11.10.6 Condiciones de uso

1. Las condiciones de uso serán:
- a) Las fijadas, en su caso, por las fichas pormenorizadas; y
 - b) Las generales establecidas en el capítulo 6 del Título 5 de las Ordenanzas.
2. En el caso de espacios libres longitudinales colindantes con viario se estará en lo dispuesto en las condiciones generales de uso.

CAPÍTULO 11 ORDENANZA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Artículo 11.11.1 Categorías

La ordenanza contempla dos categorías, señaladas en los Planos de ordenación. Éstas son:

(160)

- a) Portuarias: vinculadas específicamente al área de servicio portuario de conformidad con la Ley de Puertos.
- b) Ferroviarias: tráfico y servicios ferroviarios.
- c) Al servicio del transporte terrestre: son las destinadas a cocheras, estaciones finales de transporte terrestre y otras análogas.

Artículo 11.11.2 Portuarias

Ubicadas en su totalidad en el ámbito del sistema general portuario, se concretan mediante Plan Especial de Ordenación; de conformidad con la Ley de Puertos y los criterios expresamente señalados en la ficha correspondiente al mencionado sistema general.

Artículo 11.11.3 Ferroviarias

1. Las infraestructuras ferroviarias se ubican o en suelo rústico de especial protección de infraestructuras, suelo urbano consolidado o en suelo urbano no consolidado.
2. Este tercer caso abarca la actual playa de vías e instalaciones principales de las estaciones de ferrocarril, los talleres y los cauces ferroviarios comprendidos entre las estaciones y la Finca de La Remonta; el que discurre al Norte del Polígono de Cardina y el que discurre interormente a éste. Todo el constituye un área específica de reordenación, que persigue la remodelación completa de los terrenos comprendidos en la misma.
3. Los terrenos de uso ferroviario resultantes poseerán condición de sistema general.

Artículo 11.11.4 Infraestructuras al servicio del transporte terrestre

1. Comprende las estaciones de pasajeros y mercaderías, talleres y servicios vinculados al transporte viario (exceptuando gasolineras y estaciones de servicio), ferrocarril, etc.
2. Sus parámetros de ordenación se regulan mediante Plan Especial. Estudio de Detalle o el procedimiento del artículo 11.9.4, según la entidad de la intervención que se promueva.

CAPÍTULO 12 ORDENANZA DE ZONA DE VIARIO

Artículo 11.12.1 Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de viario los terrenos destinados por el Plan, o por los instrumentos que lo desarrollen, a tráfico rodado y/o peatonal, así como los terrenos excedentes entre alineaciones destinados a sobrancho de acera o zonas ajardinadas.
2. Su ámbito es:
- a) El correspondiente a sistemas generales expresamente asignados a esta función.
 - b) El señalado expresamente por los Planos de Ordenación como el comprendido entre alineaciones exteriores de manzana sin trama alguna.
 - c) El señalado directamente o por remisión por las fichas de áreas específicas (capítulo 14 del presente título).
 - d) El existente en el interior de manzanas, no señalado expresamente por el Plan.
 - e) El que se señale como tal en desarrollo o ejecución del Plan.

Artículo 11.12.2 Categorías

La ordenanza contempla dos categorías:

- a) De sistema general: los que se señalan expresamente como tales en el Plano de Estructura General del Territorio.
- b) Local: los restantes.

Artículo 11.12.3 Condiciones pormenorizadas de ordenación y uso

1. A efectos de condiciones pormenorizadas de ordenación y diseño, el Plan reconoce las siguientes situaciones:
- a) Autopistas, autovías y carreteras nacionales o autonómicas.
 - b) Viano general rodado.
 - c) Viano compartido restringido.

d) Aparcamiento.

2. La ordenación pormenorizada de autopistas, autovías y carreteras nacionales o autonómicas se hará mediante planes especiales o proyectos específicos redactados y tramitados conforme a los regímenes derivados de su titularidad y de la legislación sectorial. En los tramos que transcurran en suelos clasificados como urbanos, o que puedan llegar a serlo en desarrollo del Plan, se tendrán en cuenta y reflejarán:

- a) Las situaciones colindantes existentes o previsibles.
- b) Las necesidades de movimiento peatonal, incluidos cruces eventos de riesgo.
- c) El arbolado y tratamiento de aceras y espacios no ocupados por calzadas.
- d) La eliminación, mediante pantallas acústicas o elementos naturales, de situaciones de contaminación acústica al vecindario.

3. La ordenación del viario público rodado tendrá en cuenta los criterios señalados a continuación jerarquizados de más o menos:

- a) Los de diseño interno en planta, grafados por el Plan para algunos puntos o enclaves que el Plan considera especialmente significativos, deberán interpretarse con carácter indicativo.
- b) La situación actual, interpretada a la luz de lo expresado en el punto precedente.
- c) Las secciones tipo reflejadas en la figura 12 que deberán ser respetadas en todo lo posible salvo que hubiese impedimentos físicos o funcionales que aconsejasen su adecuación.
- d) Lo que, con sujeción a lo anterior, se señale por los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan que, en el ámbito del viario deberán señalar con carácter, al menos, indicativo:

- Calzadas y bandas de aparcamiento, en su caso.
- Aceras.
- Arbolado.
- Ámbitos de aparcamiento en superficie

(161)

Título 11 – Ordenanzas de Zona y Áreas Específicas
Capítulo 12 – Ordenanza de zona de viario

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Título 11 – Ordenanzas de Zona y Áreas Específicas
Capítulo 14 – Ordenanza de áreas específicas

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU
SANTANDER



4. La ordenación del viario público restringido tendrá en cuenta la secuencia de criterios expresados en el punto precedente incrementada con los siguientes:

- En la elección de pavimentos se dará preferencia a los más adecuados al tráfico peatonal y ornato.
- Para el deslinde de espacios de tráfico rodado y peatonal, si se hiciese, no se utilizarán diferencias de nivel, aceras, bordillos o dispositivos análogos.
- Se dotará de arbolado allí donde la sección fuese suficiente y las condiciones ambientales o de intensidad de uso lo permitiesen. En caso contrario se podrán instalar dispositivos artificiales (toldos, toldillos, pérgolas, marquesinas...) para protección ambiental de los viandantes.
- El trazado, posición de arbolado, mobiliario urbano y/o demás elementos se llevará a cabo orientada a limitar la circulación rodada a una velocidad máxima de 20 kilómetros hora.

5. La ordenación pormenorizada de los ámbitos de aparcamiento en superficie se realizará conforme a lo expresado en los puntos 2 y 3 precedentes en lo que sean de aplicación.

6. En todo lo no señalado en este artículo se estará a las condiciones generales de uso expresadas en el capítulo 8 del título 5 de las Ordenanzas.

Artículo 11.12.4 Viario existente en el interior de manzana

El viario público existente en el interior de las manzanas no grafiado expresamente como determinación de planeamiento se entenderá que tiene carácter indicativo. Podrá ser mantenido en su estado actual y podrá ser, alternativamente, trasladado, ajustado o eliminado mediante Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle.

Artículo 11.12.5 Condiciones de uso

- El uso dominante prioritario de los terrenos calificados como viario es el de viario.
- Es uso dominante permisible el de espacio libre. En viario privado la transformación de viario a espacio libre deberá acreditar previamente la innecesidad del viario.
- Se consideran usos compatibles los establecidos en la tabla cruzada a que se remite el artículo 5.11.1 de las presentes Ordenanzas.

(162)

7. Los transformadores eléctricos mantendrán una distancia mínima a frente de parcela de 2 metros, y deberán adoptarse las medidas necesarias para que no causen impacto visual hacia la vía. En el caso de ubicarse en relación a linderos, se estará en lo dispuesto con carácter general en las presentes ordenanzas.

8. En todo lo que no estuviese regulado en lo anterior, se aplicarán las condiciones tipológicas subsidiarias, artículo 4.2.1.

CAPÍTULO 14 ORDENANZA DE ÁREAS ESPECÍFICAS

Artículo 11.14.1 Definición y ámbito

1. Son áreas específicas los ámbitos que el Plan delimita como tales por entender que, en ellos, el logro de los objetivos de planeamiento no puede encomendarse exclusivamente al mecanismo regulador de las ordenanzas de zona. Sus preexistencias edificadas, los usos existentes o previstos y la naturaleza de las operaciones de mantenimiento, mejora o transformación previstas por el Plan, requieren modos de regulación o criterios de ordenación que tengan en cuenta las circunstancias específicas de cada uno de estos ámbitos.

2. El ámbito de cada área específica aparece grafiado:

- En los Planos de Ordenación mediante un contorno de línea discontinua negra relleno por una trama y por un código formado por las letras AE seguidas de un número que la individualizan, y una letra entre paréntesis que indica su categoría.
- En los Planos de Gestión, mediante el mismo grafiado que el citado en el punto anterior.

Artículo 11.14.2 Categorías

La ordenanza contempla dos categorías en función del tipo del modo de desarrollo:

- Remitidas: que asumen, total o parcialmente, el resultado de figuras de planeamiento preexistentes o planes especiales derivados de la normativa sectorial. Se representan con la categoría A.
- A desarrollar: para los que se prevé algún grado de reforma interior o su desarrollo. Se representan con la categoría B.
-

(163)

CAPÍTULO 13 ORDENANZA DE ZONA DE INFRAESTRUCTURAS Y ESTACIONES DE SERVICIO

Artículo 11.13.1 Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de infraestructuras los terrenos destinados por el Plan, con carácter excluyente, a albergar instalaciones o edificaciones funcionalmente relacionadas con los usos de infraestructuras urbanas.

2. Su ámbito es el grafiado en los Planos de ordenación mediante un relleno de color amarillo y un código que expresa su categoría, sin perjuicio de aquellas que vayan soterradas.

3. Esta ordenanza incluye siguientes infraestructuras básicas y estaciones de servicio:

- Abastecimiento.
- Saneamiento.
- Electricidad.
- Gas.
- Telecomunicaciones.
- Residuos.
- Gasolineras y estaciones de servicio.

4. La ordenación pormenorizada de edificación y usos de las áreas destinadas a infraestructuras básicas se podrá llevar a cabo mediante Plan Especial o proyecto específico con los siguientes criterios.

5. En el caso de construcciones, se aplicarán las condiciones generales de uso que fuesen análogamente más aplicables a la actividad a desempeñar.

6. Si las construcciones o usos fuesen asimilables a alguna categoría dotacional, se podrá estar a lo dicho en el artículo 11.9.3. y 11.9.4.

Artículo 11.14.3 Áreas específicas remitidas

1. Su objetivo es dar continuidad a determinaciones resultantes de figuras de planeamiento aprobadas definitivamente con anterioridad.

2. La ordenación pormenorizada de edificación y usos será la establecida por la figura de planeamiento a que remite la ficha del área correspondiente, con las mayores precisiones o condicionantes que la ficha establezca.

3. La ficha podrá establecer algún tipo de ajuste de la ordenación. En este caso, se especificará la gestión para la materialización de los mismos.

4. Sin perjuicio de la inmediata entrada en vigor de las eventuales modificaciones introducidas en la ficha del área específica, el Ayuntamiento podrá elaborar una versión refundida de la figura de planeamiento.

Artículo 11.14.4 Áreas específicas a desarrollar

1. Su objetivo genérico es el de obtener mejoras respecto a las condiciones de vivienda, habitabilidad y/o ordenación existentes, mediante procesos de reforma interior o consolidación del ámbito que delimiten.

2. Las condiciones de ordenación serán las establecidas en la ficha gráfica correspondiente, y en lo que no se pronuncie, en la ordenanza subsidiaria a la que se remita y en su defecto a la restante normativa y documentación del Plan.

3. Las condiciones de gestión serán las especificadas en la ficha.

4. En las áreas específicas a desarrollar primará la materialización de la edificabilidad otorgada en la ficha sobre las restantes condiciones que se señalen, primando para ello las determinaciones gráficas y textuales – en ese orden – sobre las numéricas, y para lo cual, en caso de necesidad, habrá de aprobarse un Estudio de Detalle que realice el oportuno ajuste sin menoscabo de los objetivos básicos de la ordenación propuestos.

Título 11 – Ordenanzas de Zona y Áreas Específicas
Capítulo 14 – Ordenanza de áreas específicas

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Disposiciones

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Impacto ambiental.

1. Las actuaciones a realizar sobre los espacios libres naturales y en la Vaguada de Las Llamas atenderán a lo siguiente:

- Contendrán un inventario de vegetación de interés y especies invasoras, garantizando la conservación de las primeras y la eliminación de las últimas.
- Contendrán un estudio faunístico en el que se determinen las especies existentes, los hábitats de interés y la permeabilidad ecológica.
- Contendrán un estudio de afección paisajística.

2. Actuaciones específicas del espacio libre natural de la Peña de Peñacastillo:

- Se potenciará la vegetación autóctona existente en la ladera Norte, adoptando medidas de revegetación en áreas denudadas.
- Las actuaciones propuestas deberán ser compatibles con el mantenimiento de las colonias de aves rupícolas existentes.
- Se potenciará la altura y ubicación de este hito paisajístico para la instalación de puntos de observación (miradores), asimismo las actuaciones deberán tener en cuenta la alta exposición visual de la Peña desde los diferentes puntos del municipio.
- El relieve del vaso de la cantera será recuperado mediante el vertido de materiales inertes, a posteriori se deberá proceder a la recuperación ambiental de la misma. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, y manteniendo en todo caso cotas resultantes con baja visibilidad.
- Se tendrán en cuenta las servidumbres de aeródromo puesto que la altura de la Peña supera la cota aeronáutica establecida con carácter general.

3. Actuaciones específicas del espacio libre natural del Parque Público Litoral del Norte. Estas determinaciones serán de aplicación en la redacción del Plan Especial que ordene el ámbito, y en tanto y cuanto éste no se haya elaborado, se considerarán normas de aplicación directa:

- Mantenimiento de las condiciones ecológicas y paisajísticas del entorno y potenciación de su vuelta a un estado natural previo al actual.
 - Protección de las Pozonas de San Román.
 - Rehabilitación de las zonas ambientalmente degradadas, determinación de los factores causantes (fibras no autorizadas, vertidos no controlados, proliferación de especies invasoras, etc.) y medidas correctoras al efecto.
 - Los usos permitidos en el ámbito del parque litoral deberán tratar de integrar y conservar los elementos más relevantes del paisaje existente, y entre ellos los cerramientos tradicionales de piedra.
 - Los instrumentos urbanísticos y técnicos para el desarrollo del Parque Público Litoral Norte deberán prever las actuaciones incluidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral, reservando el espacio adecuado para tal fin y haciendo una asignación de usos compatibles con los de los propios senderos y su tipología.
 - En cumplimiento de la memoria Ambiental, se tendrá en cuenta, dentro de los instrumentos de desarrollo del Parque Público Litoral del Norte, la obligación de implementar los mecanismos oportunos para la conservación efectiva de los muros de piedra seca, o muros, que se localizan en esta parte litoral del municipio. En concreto las mejores y más densas representaciones de estas estructuras se hallan en el área comprendida entre el barrio de Corbanera y el campo de fútbol de Cuetu.
 - En cumplimiento de la Memoria Ambiental se deberá mantener la continuidad del corredor ecológico que este espacio constituye. A estos efectos el Plan Especial deberá establecer las medidas concretas en el diseño de los espacios para garantizar dicha continuidad.
4. Actuaciones específicas del parque equipado Vaguada de Las Llamas:
- Se deberán proteger las comunidades vegetales y faunísticas de interés, en particular, los restos de humedal. Se perseguirá la continuidad ecológica de toda la vaguada.
 - Se valorarán los posibles riesgos asociados a los deslizamientos o problemas de asentamiento.
 - En cumplimiento de la Memoria Ambiental, en el desarrollo del espacio libre de la Vaguada de Las Llamas se impondrá una franja de protección alrededor de la zona del humedal que asegure el correcto funcionamiento

(164)

de los sistemas hidrológicos que generan zona húmeda y que proteja la funcionalidad ecológica de todo este ámbito.

Segunda. Condiciones mínimas de urbanización para que una parcela tenga condición de solar.

Las condiciones de urbanización que se señalan operan como un requisito tanto de condición de solar como de delimitación de unidades de actuación, cuando estas fueran exigibles según el Plan General y la Ley del Suelo:

a) Criterios básicos:

- Si se dispone de los espacios correspondientes al 100% de la sección del vial en el frente de la parcela, se deberá urbanizar la sección completa del vial. En todo caso siempre se urbanizará la sección máxima del vial posible según los terrenos dispuestos.
- La conexión a la red viaria existente en funcionamiento y suficiente se realizará con al menos 2/3 de la sección del vial previsto en el planeamiento para el vial de enlace con la misma. La sección del vial que se ejecute deberá contener al menos una de las aceras según el planeamiento.
- Se considerará que un vial existente en funcionamiento es suficiente para conectar un nuevo vial y/o para dar accesibilidad a parcelas a efectos de que éstas reúnan las condiciones de solar, siempre que dicho vial forme parte de la red viaria del planeamiento y permita al menos dos carriles de circulación.
- Los viales de nueva apertura se ejecutarán en el frente de las parcelas objeto de la actuación siempre con la sección completa prevista en el planeamiento.
- Las parcelas o actuaciones con más de un frente a vial deberán cumplir las condiciones mínimas de urbanización en todos los viales a los que dan frente y en la conexión a la red viaria existente en funcionamiento suficiente. La urbanización de un vial y su conexión habilitará exclusivamente para edificar la mitad de la manzana que da frente al mismo, con la limitación añadida que en parcela en esquina de manzana esta posibilidad de edificar se reduce según la bisectriz de los viales que confluyen en la esquina.

b) Criterios particulares:

- En suelo urbano no afectado por apertura de vial y en el que no se prevea modificación de la rasante del vial existente, se admitirá para reunir condición de solar, el que disponga de 2/3 de la sección del vial previsto por el planeamiento en los frentes de parcela, sin menoscabo de lo señalado en el apartado 1 de los criterios básicos.
- En suelo urbano afectado por apertura de vial o en el que no estándolo, se previese modificar la rasante del vial existente, se deberá urbanizar la sección completa prevista en el planeamiento en los frentes de las parcelas objeto de actuación.
- A efectos de accesibilidad, en suelo urbano destinado de hecho a acoger actuaciones de vivienda unifamiliar, se considera que un vial existente en funcionamiento forme parte de la red viaria del planeamiento, cuando las mayores discontinuidades que puntualmente pueda presentar su traza respecto a la prevista en plan, no sean en ningún caso superiores a 100 metros medidos en aquélla. Siendo además tal que permita al menos dos carriles de circulación.
- Si el vial estuviera incluido parcial o totalmente en un sector distinto del de la parcela sobre la que se actúa, las exigencias de urbanización se ceñirán a la parte del vial incluido dentro del mismo sector; ahora bien, no se considerará que reúne condiciones de solar a ninguna parcela que por aplicación de este criterio no disponga al menos uno de sus frentes y en su conexión a la red viaria en funcionamiento suficiente, de la mitad de la sección del vial previsto por el plan. Todo ello sin perjuicio de que el propietario de suelo urbano consolidado, conforme al artículo 98 y 144 de la LSC deberá ceder y urbanizar las franjas de su terreno afectadas por la regularización de la anchura del vial existente o por espacios libres, según las alineaciones establecidas por el Plan.
- Estos mismos criterios serán de aplicación a las parcelas de equipamiento y/o espacios libres que hayan de cederse, si bien en este último caso habrá de urbanizarse además el espacio libre.

(165)

Disposiciones

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Disposiciones

Tercera. Acuerdos de gestión urbanística pendientes del Plan General que se revisa.

1. Los aprovechamientos urbanísticos pendientes de materialización provenientes de unidades de actuación en la situación del artículo 127.2 de la LSC del Plan General que se revisa, que habiendo sido gestionadas y urbanizadas, no han sido objeto de compensación, podrán materializarse, a cargo de aprovechamiento urbanístico municipal equivalente, en futuras unidades de actuación a determinar por el Ayuntamiento. Todo ello previa acreditación del cumplimiento de la totalidad de los deberes urbanísticos de cesión y urbanización previstos de la unidad de actuación de origen.
2. En el caso de expropiaciones del Plan General que se revisa resueltas mediante acuerdos de reserva del aprovechamiento urbanístico a favor del propietario, cuando dicho suelo tenga la consideración de suelo urbano consolidado según la Revisión, el parámetro de edificabilidad de la ordenanza de zona correspondiente se aplicará sobre la superficie suma de la parcela neta calificada más la superficie de la parcela que fue objeto de dicha expropiación.
3. En el caso de expropiaciones del Plan General que se revisa resueltas mediante acuerdos de reserva del aprovechamiento urbanístico a favor del propietario, cuando dicho suelo tenga la consideración de suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado según la Revisión, el suelo que fue objeto de dicha expropiación tendrá carácter computable a efectos de generación de derecho de aprovechamiento urbanístico en el sector en el que quede incluido.

Cuarta. Núcleos tradicionales.

1. En atención a las particularidades de los núcleos tradicionales de Santander, que evolucionaron desde las formas primitivas de los asentamientos vinculados a un uso eminentemente rústico y tradicional, sus condiciones de desarrollo quedan remitidas a planes especiales de protección de iniciativa pública.
2. Además, a fin de completar y recalificar los núcleos tradicionales, y preservarlos de la influencia de la urbanización y edificación de su entorno, se han establecido, cuando ha sido procedente, botas de suelo urbanizable (denominadas "suelo urbanizable de transición") que consiguen cerrar los núcleos y distinguirlos mediante tramas viarias y otros elementos del resto de la ciudad. Estos suelos urbanizables se incluyen dentro del Sector colindante al núcleo tradicional, incluyéndose en su respectiva ficha tanto su delimitación como las cautas oportunas para que cumplan con la finalidad para ellos prevista.
3. Las finalidades de los planes especiales y del suelo urbanizable de transición referidos serán las siguientes:

- a) Establecer criterios para la protección de la morfología del núcleo, la arquitectura tradicional y popular, y el paisaje característico.
 - b) Establecer las necesidades de recalificación urbana de equipamientos y espacios libres, y excepcionalmente, de la malla viaria. Para ello los suelos urbanizables de transición deberán acoger, al menos, la parte proporcional de las cesiones obligatorias de espacios libres y de equipamientos establecidas por el artículo 40 de la Ley 2/2001 de Cantabria en proporción a la superficie y edificabilidad identificada como tal.
 - c) Mejorar las infraestructuras de servicios urbanos (abastecimiento, saneamiento, recogida de basuras, etc).
 - d) Mejorar las condiciones de accesibilidad y promover la supresión de barreras arquitectónicas.
 - e) Establecer mecanismos efectivos de gestión para el cumplimiento de las determinaciones de los planes.
4. El contenido del Plan Especial se regirá por lo establecido en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento y contendrá al menos los siguientes extremos. Estos mismos contenidos deberán figurar en separata independiente en los planes parciales de los Sectores que incluyen suelo urbanizable de transición para el ámbito así considerado:
- a) Trama urbana resultante.
 - b) Necesidades de infraestructuras urbanas.
 - c) Necesidad y ubicación de equipamientos y espacios libres.
 - d) Condiciones para los proyectos de urbanización de las zonas públicas y/o comunes.
 - e) Actuaciones necesarias sobre los terrenos públicos y áreas a proteger.
 - f) Condiciones de segregación y establecimiento de las viviendas que posean agotada su edificabilidad.
 - g) Normas de mantenimiento y obras en situaciones preexistentes.
 - h) Ubicación de las parcelas potencialmente edificables.

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



(166)

i) Ordenanzas para las viviendas de nueva creación, que incluyan al menos:

- Condiciones de posición y forma.
- Edificabilidad y número de alturas.
- Acabados.
- Condiciones de cerramientos, arbolado y de otros aspectos relativos de integración de las nuevas construcciones y de sus parcelas en el entorno.

j) Régimen de usos.

k) Criterios de gestión.

5. Los suelos urbanizables de transición deberán poder desarrollarse mediante unidades de actuación de pequeño propietario, de forma análoga a lo establecido para el suelo urbano en las presentes Ordenanzas, para garantizar con ello la pervivencia de la morfología del núcleo como tal, huyendo de soluciones repetitivas. Esto prima sobre lo establecido en el artículo 9.2.2, apartado 3, de las presentes Ordenanzas.

6. Hasta la aprobación del Plan Especial, las edificaciones existentes se regirán por el régimen de "Situaciones preexistentes" regulado con carácter general en el artículo 13.1.1 de las presentes Ordenanzas. Ello sin perjuicio de la facultad de la Administración para suspender licencias según lo establecido en el artículo 65 de la Ley del Suelo.

Quinta. Construcciones preexistentes incluidas en categorías de protección del POL

1. Las construcciones preexistentes realizadas con licencia que a la entrada en vigor del Plan estén ubicadas en categorías de protección del POL quedarán a lo dispuesto con carácter general en las presentes Ordenanzas y a lo establecido en los artículos 28 a 34 del Plan de Ordenación del Litoral.

2. Las edificaciones o parte de ellas realizadas sin amparo de licencia urbanística quedarán en situación de fuera de ordenación, ateniéndose a lo establecido en los artículos 28 a 34 del POL, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Sexta. Ficheros y documentos incorporados en las Ordenanzas

1. Como parte integrante de las Ordenanzas, el Plan incorpora los siguientes documentos:

- a) Fichas de sectores en suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente.
- b) Fichas de sectores en suelo urbanizable delimitado de urbanización no preferente.
- c) Fichas de sectores en suelo urbano no consolidado.
- d) Fichas de áreas específicas remitidas.
- e) Fichas de áreas específicas a desarrollar.
- f) Fichas de núcleos tradicionales.
- g) Fichas ambientales.
- h) Listado de equipamientos e infraestructuras al servicio del transporte terrestre.
- i) Programa de Seguimiento Ambiental.

2. El contenido de cada ficha tiene carácter vinculante para la ordenación y gestión, salvo en lo específicamente expresado como indicativo.

3. Las superficies indicadas, no son sin perjuicio de su adaptación mediante medición sobre la realidad física, previa verificación municipal.

4. El contenido y/o modo de aplicación de lo establecido en las fichas prima sobre lo establecido en el resto de las Ordenanzas, poseyendo éstas carácter complementario y subsidiario.

(167)

Disposiciones

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Disposiciones

Séptima. Condiciones ambientales de los Proyectos de Urbanización, construcción y demolición

Los proyectos de urbanización, construcción y demolición deberán contemplar las medidas de integración ambiental siguientes:

- Los residuos serán almacenados en unas condiciones adecuadas de seguridad e higiene, procurando evitar en todo momento la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de éstos con los que no tengan tal consideración.
- Con el fin de evitar la contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo, se deberán regar todas aquellas zonas de obra donde se produzca un importante movimiento de maquinaria pesada, y se dotará de los correspondientes mecanismos aspiradores a aquellos procesos constructivos que generen importantes cantidades de polvo. Los camiones que transporten materiales finos deberán ir cubiertos para evitar el levantamiento de polvo durante el transporte.
- Durante la ejecución de obras se evitará cualquier tipo de vertido al terreno, y en especial cualquiera que pueda afectar de forma directa o indirecta al dominio público. Concretamente, se prohíben los cambios de aceites de la maquinaria sobre el terreno y los vertidos de aceites y carburantes de la maquinaria y camiones que puedan dañar la calidad de las aguas de algún cauce o al suelo.
- Se deberá retirar el manto de tierra vegetal y garantizar su conservación para su posterior aprovechamiento. Esta se acopiará en pilas de no más de 2 metros de altura, y será reutilizada en los espacios libres públicos o privados del ámbito. Los sobrantes podrán ser puestos a disposición del Ayuntamiento para la mejora de los suelos de los espacios libres públicos.
- Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes que suponga un cambio de uso del suelo. En estos supuestos, no se otorgará la correspondiente licencia mientras no se acredite que los suelos no se encuentran contaminados para el uso a implantar, o bien que, habiendo tenido dicha condición, la han perdido como consecuencia de actuaciones de recuperación. De acuerdo con el Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración

de suelos contaminados, este aspecto deberá ser determinado mediante resolución del organismo autonómico competente.

- Se tomarán las medidas necesarias para prevenir la expansión de especies autóctonas invasoras tales como el plumero (*Cortaderia selloana*), la chilca (*Baccharis halimifolia*), la urña de gato (*Carprobotus edulis*), la reyroutra (*Reynoutria japonica*), y la costula (*Cotula coronopifolia*). En todas las actuaciones que impliquen movimientos de tierra, aunque sean superficiales, se deberá proceder con carácter previo a la erradicación de las especies invasoras presentes en el ámbito y su entorno. La eliminación se realizará preferentemente por medios mecánicos, especialmente en las proximidades de zonas húmedas, cursos fluviales o comunidades costeras, en las que se tratará de no afectar a la vegetación autóctona. Se controlará el origen de los materiales de relleno, tierra vegetal, etc. con el fin de evitar la presencia de semillas de estas especies. Las nuevas superficies generadas deberán ser revegetadas con herbáceas en el menor plazo posible.
- Si durante los diferentes trabajos apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, se deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarla. Con carácter inmediato, se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural del Gobierno de Cantabria un informe de los hallazgos para su valoración y determinación, si procede, de la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos. En todo caso la actividad no se reanudará en tanto en cuanto no exista una comunicación del Servicio mencionado en tal sentido.
- En cumplimiento de la Memoria Ambiental, se adoptarán medidas específicas para fomentar la vegetación y el arbolado, tanto en el ámbito del viario como en los espacios libres de uso público. Como criterios para la selección de especies vegetales se valorarán la adaptación a las condiciones ambientales del ámbito, el mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica, la capacidad de fijación de contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, las condiciones de sombreado, su riesgo alérgico y el valor estético. Estos criterios también serán de aplicación para las especies a utilizar en las cubiertas verdes.

En ningún caso podrá plantarse el uso de especies autóctonas con carácter invasor. Si bien para los espacios libres de uso público en los ámbitos asociados a los cauces, se preferirán especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y bosques mixtos, para el viario público se admitirá el uso complementario de otras especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente.

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU
SANTANDER



(168)

Los criterios anteriores complementan y priman sobre lo establecido en la Ordenanza Municipal de Parques y Jardines.

- En cumplimiento de la Memoria Ambiental, las obras de drenaje transversal que se localicen en el entorno de cursos y masas de agua se adaptarán para permitir el paso de la microfauna.
- En cumplimiento de la Memoria Ambiental, los proyectos de urbanización o de ejecución incluirán un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
- Los proyectos de ejecución atenderán a lo dispuesto en el del Real Decreto 105/2008, de 1 de Febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, en particular en su artículo cuarto así como a lo dispuesto en el Decreto 7/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Además de lo establecido en los mismos, el estudio de la gestión de los residuos tendrán en cuenta, en cumplimiento de la Memoria Ambiental las siguientes medidas: obligación de justificar el equilibrio en los movimientos de tierras no sólo como criterio económico sino como minimización de residuos y almacenaje y reutilización de la tierra vegetal sobrante; obligación de reutilización de materiales de desecho en la urbanización (sobrantes de construcción, demoliciones,...).

Octava. Plan Especial de infraestructuras de saneamiento y depuración

El Ayuntamiento de Santander redactará y tramitará hasta su aprobación definitiva un Plan Especial que estudie y ordene las infraestructuras de saneamiento y, en su caso, depuración, existentes y previstas, adoptando las medidas correctoras necesarias para no saturar las infraestructuras supramunicipales de saneamiento y depuración. Se realizará un estudio y diagnóstico sobre la capacidad de drenaje y evacuación de las aguas pluviales a través de la red unitaria existente, y la posibilidad de ejecutar nuevos colectores pluviales, tanques de tormentas y aliviaderos, elementos reguladores del caudal y eventual tratamiento de las aguas. Del mismo modo, se deberá prever y estimar el valor de las obras de renovación de la red interior de saneamiento de la ciudad de Santander.

Novena. Posibles déficits de espacios libres de sistema general en la situación de partida del Plan General

Con la finalidad de corregir los déficits de partida de sistemas generales de espacios libres se deberán urbanizar en cuanto esto sea posible 191.094 m² de nuevo espacio libre de sistema general, ya sean correspondientes a terrenos obtenidos en la actualidad o a los que se vayan obteniendo fruto de la gestión del Plan. La cantidad anterior deberá incrementarse en aquella parte proporcional de sistemas generales de espacios libres proporcionales al ratio de 5 m² por cada habitante estimado para los desarrollos que se produzcan.

Sin perjuicio de lo anterior, los déficits de partida quedan resueltos en el horizonte temporal del Plan, con la consecución de sus determinaciones.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Expedientes en trámite

Las autorizaciones previas o licencias sobre suelo clasificado como urbanizable o rústico que se encontrasen en trámite en la fecha de aprobación inicial de este Plan, y que entraran dentro de los regímenes de transitoriedad establecidos por la Ley del Suelo de Cantabria y del Plan de Ordenación del Litoral, se resolverán con arreglo a las determinaciones del Plan que se revisa.

Segunda. Suelo urbano en vías de consolidación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y a los efectos de permitir una sucesión racional del planeamiento y la conclusión de los correspondientes procesos de ejecución o gestión urbanística ya iniciados a la entrada en vigor del presente plan, que son compatibles con la ordenación propuesta en la Revisión del Plan General, y conseguir su materialización sobre el territorio, en los ámbitos a los que se refiere el Anexo XX de Ordenación "Suelo Urbano en Vías de Consolidación" se mantiene la vigencia de las determinaciones de ordenación, edificabilidad, y contenidos del planeamiento anterior salvo en lo relativo a las condiciones generales de la edificación y de los usos que se regirán por el presente plan.

En los supuestos anteriores se continuará con la tramitación de los instrumentos de ejecución y gestión urbanística hasta la conclusión de los mismos en los términos derivados de las disposiciones transitorias de la Ley 2/2001 hasta su finalización.

(169)

Disposiciones

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU
SANTANDER



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Disposiciones

Una vez finalizados los procesos de urbanización y edificación, se culmina la situación transitoria de estos suelos, que tendrán condición de suelo urbano consolidado y se registrarán por lo establecido en el presente plan.

Tercera. Suelo Urbanizable en ejecución.

Se corresponde con los suelos urbanizables, o asimilables (PSIR Parque Científico y Tecnológico de Cantabria) del Plan General vigente que poseen Plan Parcial aprobado.

Su ordenación y gestión es la ya aprobada, remitiéndose las determinaciones del Plan a dichos expedientes, planes y proyectos.

Cuarta. Reformados de proyectos ya autorizados.

Los reformados de proyectos con licencia municipal de obras concedidas de acuerdo con las determinaciones del Plan General que se revisa, se registrarán por la misma normativa con arreglo a la cual se otorgó la licencia, siempre que el reformado no afecte a espacios viarios, libres o dotacionales previstos en la revisión.

Quinta. Unidades de aprovechamiento obtenidas en desarrollo del Plan General que se revisa.

Las unidades de aprovechamiento obtenidas no materializadas ni empleadas como requisito previo a una intervención urbanística, se gestionará conforme a lo establecido en la legislación vigente, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Aprobación de los planes especiales de protección de los núcleos tradicionales.

La aprobación inicial de los planes especiales de protección de núcleo tradicional se producirá en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor del Plan.

Segunda. Aprobación de los planes especiales para la obtención de la accesibilidad universal en el municipio.

La aprobación inicial del Plan Especial establecido en el artículo 5.8.2, apartado 17, requirido para adaptar gradualmente los itinerarios peatonales accesibles de la ciudad consolidada contemplados en el Plano de Ordenación nº 20, se realizará en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor del Plan. En él se establecerá el orden de prioridades, en función de la mayor eficacia y concurrencia o tránsito de personas, su presupuesto, así como la mayor definición de los itinerarios accesibles.

Tercera. Adaptación del límite del Término Municipal.

Los procesos de gestión urbanística, solicitud de licencias u otros, que se lleven a cabo en terrenos colindantes con el límite del Término Municipal requerirán una comprobación previa del mismo, siendo aplicables las clasificaciones, calificaciones y gestión establecidas en el planeamiento que se adaptará automáticamente a la parcela o ámbito finalmente destinado.

Si la superficie resultante difiere en menos del 5% de la grafada en el planeamiento su adaptación tendrá consideración de adecuación de planeamiento en los términos del artículo 1.1.5. En caso contrario será preceptiva una modificación puntual de planeamiento.

Cuarta. Garantía de regulación mediante depósito

Anualmente el Ayuntamiento de Santander, como parte del seguimiento de la evolución del Plan, realizará un estudio de evolución de la demanda de agua y de las dotaciones por habitante. Siempre que la evolución de la demanda sea acorde con el desarrollo del Plan se deberá asegurar que el volumen de agua almacenada en depósito sea superior al 90% del consumo medio diario en el mes de mayor consumo, y al 90% del consumo máximo diario potencial. En caso contrario, se procederá a iniciar los trámites preceptivos para la implantación de un nuevo depósito. Si las dotaciones no permaneciesen estables se deberá realizar un estudio particularizado de la situación.

Su ubicación (El Tojo o El Regimiento en General Dávila) dependerá del estudio técnico-económico y de viabilidad que realice el Ayuntamiento de Santander, debiendo estar disponibles en el menor plazo de tiempo y garantizando en todo momento el suministro a los nuevos desarrollos.

ORDENACIÓN

AUTONOMÍA DE CANTABRIA

AUTAYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU

SANTANDER



(170)

Quinta. Garantía de los servicios de energía.

La obtención de las parcelas destinadas a acoger subestaciones eléctricas que den servicio a sectores que se encuentren programados anteriormente a los que acogen físicamente estas infraestructuras, se realizará mediante los mecanismos dispuestos en la Ley del Suelo para la obtención de terrenos dotacionales en el momento que se inicie la tramitación de los Planes Parciales que las requiriesen, y siempre que se constatare que su puesta en marcha es necesaria para dar servicio a los mismos.

Sexta. Aprobación del Plan Especial de infraestructuras de saneamiento y depuración

La aprobación inicial del Plan Especial de infraestructuras de saneamiento y depuración contemplado en la Disposición Adicional Octava se producirá en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor del Plan.

Hasta su aprobación, los sectores de nuevo desarrollo deberán acreditar en el Plan Parcial que el vertido de pluviales no compromete la capacidad de saneamiento existente en el municipio; en caso contrario el Ayuntamiento podrá imponer las medidas complementarias que, concordantes con el Plan Especial en fase de elaboración o tramitación, se consideren oportunas.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Única. Planeamiento anterior

Queda derogado el Plan General de Ordenación Urbana de Santander aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 17 de Abril de 1997 y sus figuras de planeamiento de desarrollo excepto en lo expresamente recogido en el régimen transitorio y restante normativa del presente plan.

En los mismos términos quedan derogados en particular los siguientes Planes:

- Plan Especial del Río de la Pila, aprobado en sesión plenaria de 23 de Enero de 1993
- Plan Especial de Reforma Interior de La Albericia, aprobado en sesión plenaria de 26 de Enero de 1993

(171)

Disposiciones

ORDENACIÓN

AUTONOMÍA DE CANTABRIA

AUTAYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU

SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Anexo. Usos individualizados. Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas.

(173)

A Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca		
A01 Agricultura, ganadería, caza y servicios relacionados con las mismas		
A011 Cultivos no perennes		
0111	A0111	Cultivo de cereales (excepto arroz), leguminosas y semillas oleaginosas
0112	A0112	Cultivo de arroz
0113	A0113	Cultivo de hortalizas, raíces y tubérculos
0114	A0114	Cultivo de caña de azúcar
0115	A0115	Cultivo de tabaco
0116	A0116	Cultivo de plantas para fibras textiles
0119	A0119	Otros cultivos no perennes
A012 Cultivos perennes		
0121	A0121	Cultivo de la vid
0122	A0122	Cultivo de frutos tropicales y subtropicales
0123	A0123	Cultivo de cítricos
0124	A0124	Cultivo de frutos con hueso y pepitas
0125	A0125	Cultivo de otros árboles y arbustos frutales y frutos secos
0126	A0126	Cultivo de frutos oleaginosos
0127	A0127	Cultivo de plantas para bebidas
0128	A0128	Cultivo de especias, plantas aromáticas, medicinales y farmacéuticas
0129	A0129	Otros cultivos perennes
A013 Propagación de plantas		
0130	A0130	Propagación de plantas
A014 Producción ganadera		
0141	A0141	Explotación de ganado bovino para la producción de leche
0142	A0142	Explotación de otro ganado bovino y bífalos
0143	A0143	Explotación de caballos y otros equinos
0144	A0144	Explotación de camellos y otros camélidos
0145	A0145	Explotación de ganado ovino y caprino
0146	A0146	Explotación de ganado porcino
0147	A0147	Avicultura

(1)

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU SANTANDER



Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU SANTANDER



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



0149	A0149	Otras explotaciones de ganado	En Suelo Rustico
A015 Producción agrícola combinada con la producción ganadera			
0150	A0150	Producción agrícola combinada con la producción ganadera	En Suelo Rustico
A016 Actividades de apoyo a la agricultura, a la ganadería y de preparación posterior a la cosecha			
0161	A0161	Actividades de apoyo a la agricultura	Productivo: Mixto
0162	A0162	Actividades de apoyo a la ganadería	Productivo: Mixto
0163	A0163	Actividades de preparación posterior a la cosecha	Productivo: Mixto
0164	A0164	Tratamiento de semillas para reproducción Productivo:	Mixto
A017 Caza, captura de animales y servicios relacionados con las mismas			
0170	A0170	Caza, captura de animales y servicios relacionados con las mismas	En Suelo Rustico
A02 Silvicultura y explotación forestal			
A021 Silvicultura y otras actividades forestales			
0210	A0210	Silvicultura y otras actividades forestales	En Suelo Rustico
A022 Explotación de la madera			
0220	A0220	Explotación de la madera	En Suelo Rustico
A023 Recolección de productos silvestres, excepto madera			
0230	A0230	Recolección de productos silvestres, excepto madera	En Suelo Rustico
A024 Servicios de apoyo a la silvicultura			
0240	A0240	Servicios de apoyo a la silvicultura	Productivo: Mixto
A03 Pesca y acuicultura			
A031 Pesca			
0311	A0311	Pesca marina	En Suelo Rustico
0312	A0312	Pesca en agua dulce	En Suelo Rustico
A032 Acuicultura			
0321	A0321	Acuicultura marina	En Suelo Rustico
0322	A0322	Acuicultura en agua dulce	En Suelo Rustico

(2)

B Industrias extractivas			
B05 Extracción de antracita, hulla y lignito			
0510	B0510	Extracción de antracita y hulla	Prohibido en Todas Situaciones
B052 Extracción de lignito			
0520	B0520	Extracción de lignito	Prohibido en Todas Situaciones
B06 Extracción de crudo de petróleo y gas natural			
B061 Extracción de crudo de petróleo			
0610	B0610	Extracción de crudo de petróleo	Prohibido en Todas Situaciones
B062 Extracción de gas natural			
0620	B0620	Extracción de gas natural	Prohibido en Todas Situaciones
B07 Extracción de minerales metálicos			
B071 Extracción de minerales de hierro			
0710	B0710	Extracción de minerales de hierro	Prohibido en Todas Situaciones
B072 Extracción de minerales metálicos no férreos			
0721	B0721	Extracción de minerales de uranio y torio	Prohibido en Todas Situaciones
0729	B0729	Extracción de otros minerales metálicos no férreos	Prohibido en Todas Situaciones
B08 Otras industrias extractivas			
B081 Extracción de piedra, arena y arcilla			
0811	B0811	Extracción de piedra ornamental y para la construcción, piedra caliza, yeso, creta y pizarra	Prohibido en Todas Situaciones
0812	B0812	Extracción de gravas y arenas; extracción de arcilla y caolín	Prohibido en Todas Situaciones
B089 Industrias extractivas s.c.a.p.			
0891	B0891	Extracción de minerales para productos químicos y fertilizantes	Prohibido en Todas Situaciones
0892	B0892	Extracción de turba	Prohibido en Todas Situaciones
0893	B0893	Extracción de sal	Prohibido en Todas Situaciones
0899	B0899	Otras industrias extractivas s.c.a.p.	Prohibido en Todas Situaciones
B09 Actividades de apoyo a las industrias extractivas			

(3)

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



B091 Actividades de apoyo a la extracción de petróleo y gas natural			
0910	B0910	Actividades de apoyo a la extracción de petróleo y gas natural	Productivo: Mixto
B099 Actividades de apoyo a otras industrias extractivas			
0990	B0990	Actividades de apoyo a otras industrias extractivas Pr	Productivo: Mixto
C Industria manufacturera			
C10 Industria de la alimentación			
C101 Procesado y conservación de carne y elaboración de productos cárnicos			
1011	C1011	Procesado y conservación de carne	Productivo: Mixto
1012	C1012	Procesado y conservación de volatería	Productivo: Mixto
1013	C1013	Elaboración de productos cárnicos y de volatería Produ	Productivo: Mixto
C102 Procesado y conservación de pescados, crustáceos y moluscos			
1021	C1021	Procesado de pescados, crustáceos y moluscos	Productivo: Mixto
1022	C1022	Fabricación de conservas de pescado	Productivo: Mixto
C103 Procesado y conservación de frutas y hortalizas			
1031	C1031	Procesado y conservación de patatas	Productivo: Mixto
1032	C1032	Elaboración de zumos de frutas y hortalizas Productivo:	Mixto
1039	C1039	Otro procesado y conservación de frutas y hortalizas	
C104 Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales			
1042	C1042	Fabricación de margarinas y grasas comestibles similares	Productivo: Mixto
1043	C1043	Fabricación de aceite de oliva	Productivo: Mixto
1044	C1044	Fabricación de otros aceites y grasas	Productivo: Mixto
C105 Fabricación de productos lácteos			
1052	C1052	Elaboración de helados	Productivo: Mixto Compatible
1053	C1053	Fabricación de quesos	Productivo: Mixto
1054	C1054	Preparación de leche y otros productos lácteos	Productivo: Mixto

(4)

C106 Fabricación de productos de molinería, almidones y productos amiláceos			
1061	C1061	Fabricación de productos de molinería	Productivo: Mixto
1062	C1062	Fabricación de almidones y productos amiláceos	Productivo: Mixto
C107 Fabricación de productos de panadería y pastas alimenticias			
1071	C1071	Fabricación de pan y de productos frescos de panadería y pastelería	Productivo: Mixto Compatible
1072	C1072	Fabricación de galletas y productos de panadería y pastelería de larga duración	Productivo: Mixto Compatible
1073	C1073	Fabricación de pastas alimenticias, cuscús y productos similares	Productivo: Mixto Compatible
C108 Fabricación de otros productos alimenticios			
1081	C1081	Fabricación de azúcar	Productivo: Mixto
1082	C1082	Fabricación de cacao, chocolate y productos de confitería	Productivo: Mixto
1083	C1083	Elaboración de café, té e infusiones	Productivo: Mixto
1084	C1084	Elaboración de especias, salsas y condimentos Productivo:	Mixto
1085	C1085	Elaboración de platos y comidas preparados Productivo:	Mixto
1086	C1086	Elaboración de preparados alimenticios homogeneizados y alimentos dietéticos	Productivo: Mixto
1089	C1089	Elaboración de otros productos alimenticios s.c.a.p.	Productivo: Mixto
C109 Fabricación de productos para la alimentación animal			
1091	C1091	Fabricación de productos para la alimentación de animales de granja	Productivo: Mixto
1092	C1092	Fabricación de productos para la alimentación de animales de compañía	Productivo: Mixto
C11 Fabricación de bebidas			
C110 Fabricación de bebidas			
1101	C1101	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas	Productivo: Mixto
1102	C1102	Elaboración de vinos	Productivo: Mixto
1103	C1103	Elaboración de sidra y otras bebidas fermentadas a partir de frutas Productivo:	Mixto
1104	C1104	Elaboración de otras bebidas no destiladas, procedentes de la fermentación	Productivo: Mixto
1105	C1105	Fabricación de cerveza	Productivo: Mixto
1106	C1106	Fabricación de malta	Productivo: Mixto
1107	C1107	Fabricación de bebidas no alcohólicas; producción de aguas minerales y otras aguas embotelladas	Productivo: Mixto

(5)

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



C12 Industria del tabaco		
C120 Industria del tabaco		
1200 C1200	Industria del tabaco	Productivo: Mixto
C13 Industria textil		
C131 Preparación e hilado de fibras textiles		
1310 C1310	Preparación e hilado de fibras textiles	Productivo: Mixto
C132 Fabricación de tejidos textiles		
1320 C1320	Fabricación de tejidos textiles	Productivo: Mixto
C133 Acabado de textiles		
1330 C1330	Acabado de textiles	Productivo: Mixto Compatible
C139 Fabricación de otros productos textiles		
1391 C1391	Fabricación de tejidos de punto	Productivo: Mixto
1392 C1392	Fabricación de artículos confeccionados con textiles, excepto prendas de vestir	Productivo: Mixto
1393 C1393	Fabricación de alfombras y moquetas	Productivo: Mixto
1394 C1394	Fabricación de cuerdas, cordeles, bramantes y redes	Productivo: Mixto
1395 C1395	Fabricación de telas no tejidas y artículos confeccionados con ellas, excepto prendas de vestir	Productivo: Mixto
1396 C1396	Fabricación de otros productos textiles de uso técnico e industrial	Productivo: Mixto
1399 C1399	Fabricación de otros productos textiles n.e.o.p.	Productivo: Mixto
C14 Confección de prendas de vestir		
C141 Confección de prendas de vestir, excepto de peletería		
1411 C1411	Confección de prendas de vestir de cuero	Productivo: Mixto
1412 C1412	Confección de ropa de trabajo	Productivo: Mixto Compatible
1413 C1413	Confección de otras prendas de vestir exteriores	Productivo: Mixto Compatible
1414 C1414	Confección de ropa interior	Productivo: Mixto Compatible
1419 C1419	Confección de otras prendas de vestir y accesorios	Productivo: Mixto Compatible
C142 Fabricación de artículos de peletería		
1420 C1420	Fabricación de artículos de peletería	Productivo: Mixto

(6)

C143 Confección de prendas de vestir de punto		
1431 C1431	Confección de calcetería	Productivo: Mixto Compatible
1439 C1439	Confección de otras prendas de vestir de punto	Productivo: Mixto Compatible
C15 Industria del cuero y del calzado		
C151 Preparación, curtido y acabado del cuero; fabricación de artículos de marroquinería, viaje y de guarnicionería y talabartería; preparación y teñido de pieles		
1511 C1511	Preparación, curtido y acabado del cuero; preparación y teñido de pieles	Productivo: Mixto
1512 C1512	Fabricación de artículos de marroquinería, viaje y de guarnicionería y talabartería	Productivo: Mixto
C152 Fabricación de calzado		
1520 C1520	Fabricación de calzado	Productivo: Mixto
C16 Industria de la madera y del corcho, excepto muebles; cestería y espartería		
C161 Aserrado y cepillado de la madera		
1610 C1610	Aserrado y cepillado de la madera	Productivo: Mixto
C162 Fabricación de productos de madera, corcho, cestería y espartería		
1621 C1621	Fabricación de chapas y tableros de madera	Productivo: Mixto
1622 C1622	Fabricación de suelos de madera ensamblados	Productivo: Mixto
1623 C1623	Fabricación de otras estructuras de madera y piezas de carpintería y ebanistería para la construcción	Productivo: Mixto
1624 C1624	Fabricación de envases y embalajes de madera	Productivo: Mixto
1629 C1629	Fabricación de otros productos de madera; artículos de corcho, cestería y espartería	Productivo: Mixto Compatible
C17 Industria del papel		
C171 Fabricación de pasta papelera, papel y cartón		
1711 C1711	Fabricación de pasta papelera	Prohibido en Todas Situaciones
1712 C1712	Fabricación de papel y cartón	Productivo: Industria
C172 Fabricación de artículos de papel y de cartón		
1721 C1721	Fabricación de papel y cartón ondulados; fabricación de envases y embalajes de papel y cartón	Productivo: Mixto
1722 C1722	Fabricación de artículos de papel y cartón para uso doméstico, sanitario e higiénico	Productivo: Mixto
1723 C1723	Fabricación de artículos de papelería	Productivo: Mixto
1724 C1724	Fabricación de papeles pintados	Productivo: Mixto
1729 C1729	Fabricación de otros artículos de papel y cartón	Productivo: Mixto

(7)

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



C18 Artes gráficas y reproducción de soportes grabados		
C181 Artes gráficas y servicios relacionados con las mismas		
1811	C1811	Artes gráficas y servicios relacionados con las mismas Productivo: Mixto Compatible
1812	C1812	Otras actividades de impresión y artes gráficas Productivo: Mixto Compatible
1813	C1813	Servicios de preimpresión y preparación de soportes Productivo: Mixto Compatible
1814	C1814	Encuadernación y servicios relacionados con la misma Productivo: Mixto Compatible
C182 Reproducción de soportes grabados		
1820	C1820	Reproducción de soportes grabados Productivo: Mixto Compatible
C19 Coquerías y refinado de petróleo		
C191 Coquerías		
1910	C191	910 Coquerías Prohibido en Todas Situaciones
C192 Refino de petróleo		
1920	C1920	Refino de petróleo Prohibido en Todas Situaciones
C20 Industria química		
C201 Fabricación de productos químicos básicos, compuestos nitrogenados, fertilizantes, plásticos y caucho sintético en formas primarias		
2011	C2011	Fabricación de gases industriales Prohibido en Todas Situaciones
2012	C2012	Fabricación de colorantes y pigmentos Prohibido en Todas Situaciones
2013	C2013	Fabricación de otros productos básicos de química inorgánica Prohibido en Todas Situaciones
2014	C2014	Fabricación de otros productos básicos de química orgánica Prohibido en Todas Situaciones
2015	C2015	Fabricación de fertilizantes y compuestos nitrogenados Prohibido en Todas Situaciones
2016	C2016	Fabricación de plásticos en formas primarias Prohibido en Todas Situaciones
2017	C2017	Fabricación de caucho sintético en formas primarias Prohibido en Todas Situaciones
C202 Fabricación de pesticidas y otros productos agroquímicos		
2020	C2020	Fabricación de pesticidas y otros productos agroquímicos Prohibido en Todas Situaciones
C203 Fabricación de pinturas, barnices y revestimientos similares; tintas de imprenta y masillas		
2030	C2030	Fabricación de pinturas, barnices y revestimientos similares; tintas de imprenta y masillas Productivo: Mixto

(8)

C204 Fabricación de jabones, detergentes y otros artículos de limpieza y abrillantamiento; fabricación de perfumes y cosméticos		
2041	C2041	Fabricación de jabones, detergentes y otros artículos de limpieza y abrillantamiento Productivo: Mixto
2042	C2042	Fabricación de perfumes y cosméticos Productivo: Mixto Compatible
C205 Fabricación de otros productos químicos		
2051	C2051	Fabricación de explosivos Prohibido en Todas Situaciones
2052	C2052	Fabricación de colas Productivo: Mixto
2053	C2053	Fabricación de aceites esenciales Productivo: Mixto
2059	C2059	Fabricación de otros productos químicos n.e.o.p. Productivo: Mixto
C206 Fabricación de fibras artificiales y sintéticas		
2060	C2060	Fabricación de fibras artificiales y sintéticas Productivo: Mixto
C21 Fabricación de productos farmacéuticos		
C211 Fabricación de productos farmacéuticos de base		
2110	C2110	Fabricación de productos farmacéuticos de base Productivo: Mixto Compatible
C212 Fabricación de especialidades farmacéuticas		
2120	C2120	Fabricación de especialidades farmacéuticas Productivo: Mixto Compatible
C22 Fabricación de productos de caucho y plásticos		
C221 Fabricación de productos de caucho		
2211	C2211	Fabricación de neumáticos y cámaras de caucho; reconstrucción y recauchutado de neumáticos Productivo: Mixto
2219	C2219	Fabricación de otros productos de caucho Productivo: Mixto
C222 Fabricación de productos de plástico		
2221	C2221	Fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico Productivo: Mixto
2222	C2222	Fabricación de envases y embalajes de plástico Productivo: Mixto
2223	C2223	Fabricación de productos de plástico para la construcción Productivo: Mixto
2229	C2229	Fabricación de otros productos de plástico Productivo: Mixto
C23 Fabricación de otros productos minerales no metálicos		
C231 Fabricación de vidrio y productos de vidrio		
2311	C2311	Fabricación de vidrio plano Productivo: Mixto
2312	C2312	Manipulado y transformación de vidrio plano Productivo: Mixto

(9)

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos Individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



2313	C2313	Fabricación de vidrio hueco	Productivo: Mixto
2314	C2314	Fabricación de fibra de vidrio	Productivo: Mixto
2319	C2319	Fabricación y manipulado de otro vidrio, incluido el vidrio técnico	Productivo: Mixto
C232 Fabricación de productos cerámicos refractarios			
2320	C2320	Fabricación de productos cerámicos refractarios	Productivo: Mixto
C233 Fabricación de productos cerámicos para la construcción			
2331	C2331	Fabricación de azulejos y baldosas de cerámica	Productivo: Mixto
2332	C2332	Fabricación de ladrillos, tejas y productos de tierras cocidas para la construcción	Productivo: Mixto
C234 Fabricación de otros productos cerámicos			
2341	C2341	Fabricación de artículos cerámicos de uso doméstico y ornamental	Productivo: Mixto
2342	C2342	Fabricación de aparatos sanitarios cerámicos	Productivo: Mixto
2343	C2343	Fabricación de aisladores y piezas asiantes de material cerámico	Productivo: Mixto
2344	C2344	Fabricación de otros productos cerámicos de uso técnico	Productivo: Mixto
2349	C2349	Fabricación de otros productos cerámicos	Productivo: Mixto
C235 Fabricación de cemento, cal y yeso			
2351	C2351	Fabricación de cemento	Prohibido en Todas Situaciones
2352	C2352	Fabricación de cal y yeso	Productivo: Industria
C236 Fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso			
2361	C2361	Fabricación de elementos de hormigón para la construcción	Productivo: Industria
2362	C2362	Fabricación de elementos de yeso para la construcción	Productivo: Industria
2363	C2363	Fabricación de hormigón fresco	Productivo: Industria
2364	C2364	Fabricación de mortero	Productivo: Industria
2365	C2365	Fabricación de fibrocemento	Productivo: Industria
2369	C2369	Fabricación de otros productos de hormigón, yeso y cemento	Productivo: Industria
C237 Corte, tallado y acabado de la piedra			
2370	C2370	Corte, tallado y acabado de la piedra	Productivo: Mixto Compatible
C239 Fabricación de productos abrasivos y productos minerales no metálicos n.c.o.p.			
2391	C2391	Fabricación de productos abrasivos	Productivo: Industria
2399	C2399	Fabricación de otros productos minerales no metálicos n.c.o.p.	Productivo: Industria

(10)

C24 Metalurgia; fabricación de productos de hierro, acero y ferroaleaciones			
C241 Fabricación de productos básicos de hierro, acero y ferroaleaciones			
2410	C2410	Fabricación de productos básicos de hierro, acero y ferroaleaciones	Productivo: Industria
	C242	Fabricación de tubos, tuberías, perfiles huecos y sus accesorios, de acero	Productivo: Industria
2420	C2420	Fabricación de tubos, tuberías, perfiles huecos y sus accesorios, de acero	Productivo: Industria
C243 Fabricación de otros productos de primera transformación del acero			
2431	C2431	Estirado en frío	Productivo: Industria
2432	C2432	Laminación en frío	Productivo: Industria
2433	C2433	Producción de perfiles en frío por conformación con plegado	Productivo: Industria
2434	C2 434	Trefilado en frío	Productivo: Industria
C244 Producción de metales preciosos y de otros metales no férricos			
2441	C2441	Producción de metales preciosos	Productivo: Industria
2442	C2442	Producción de aluminio	Productivo: Industria
2443	C2443	Producción de plomo, zinc y estaño	Productivo: Industria
2444	C2444	Producción de cobre	Productivo: Industria
2445	C2445	Producción de otros metales no férricos	Productivo: Industria
2446	C2446	Procesamiento de combustibles nucleares	Prohibido en Todas Situaciones
C245 Fundición de metales			
2451	C2451	Fundición de hierro	Productivo: Industria
2452	C2452	Fundición de acero	Productivo: Industria
2453	C2453	Fundición de metales ligeros	Productivo: Industria
2454	C2454	Fundición de otros metales no férricos	Productivo: Industria
C25 Fabricación de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo			
C251 Fabricación de elementos metálicos para la construcción			
2511	C2511	Fabricación de estructuras metálicas y sus componentes	Productivo: Mixto
2512	C2512	Fabricación de carpintería metálica	Productivo: Mixto
C252 Fabricación de cisternas, grandes depósitos y contenedores de metal			
2521	C2521	Fabricación de radiadores y calderas para calefacción central	Productivo: Mixto
2529	C2529	Fabricación de otras cisternas, grandes depósitos y contenedores de metal	Productivo: Mixto

(11)

Usos Individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



C253 Fabricación de generadores de vapor, excepto calderas de calefacción central			
2530	C2530	Fabricación de generadores de vapor, excepto calderas de calefacción central	Productivo: Mixto
C254 Fabricación de armas y municiones			
2540	C2540	Fabricación de armas y municiones	Productivo: Mixto
C255 Forja, estampación y embutición de metales; metalurgia de polvos			
2550	C2550	Forja, estampación y embutición de metales; metalurgia de polvos	Productivo: Mixto
C256 Tratamiento y revestimiento de metales; ingeniería mecánica por cuenta de terceros			
2561	C2561	Tratamiento y revestimiento de metales	Productivo: Mixto
2562	C2562	Ingeniería mecánica por cuenta de terceros	Productivo: Mixto
C257 Fabricación de artículos de cuchillería y cubertería, herramientas y ferretería			
2571	C2571	Fabricación de artículos de cuchillería y cubertería	Productivo: Mixto
2572	C2572	Fabricación de cerraduras y herrajes	Productivo: Mixto
2573	C2573	Fabricación de herramientas	Productivo: Mixto
C259 Fabricación de otros productos metálicos			
2591	C2591	Fabricación de bidones y tenales de hierro o acero	Productivo: Mixto
2592	C2592	Fabricación de envases y embalajes metálicos ligeros	Productivo: Mixto
2593	C2593	Fabricación de productos de alambre, cadenas y muelles	Productivo: Mixto
2594	C2594	Fabricación de pernos y productos de tornillería	Productivo: Mixto
2599	C2599	Fabricación de otros productos metálicos n.c.o.p.	Productivo: Mixto
C26 Fabricación de productos informáticos, electrónicos y ópticos			
C261 Fabricación de componentes electrónicos y circuitos impresos ensamblados			
2611	C2611	Fabricación de componentes electrónicos	Productivo: Mixto Compatible
2612	C2612	Fabricación de circuitos impresos ensamblados	Productivo: Mixto Compatible
C262 Fabricación de ordenadores y equipos periféricos			
2620	C2620	Fabricación de ordenadores y equipos periféricos	Productivo: Mixto Compatible
C263 Fabricación de equipos de telecomunicaciones			
2630	C2630	Fabricación de equipos de telecomunicaciones	Productivo: Mixto Compatible

(12)

C264 Fabricación de productos electrónicos de consumo			
2640	C2640	Fabricación de productos electrónicos de consumo	Productivo: Mixto Compatible
C265 Fabricación de instrumentos y aparatos de medida, verificación y navegación; fabricación de relojes			
2651	C2651	Fabricación de instrumentos y aparatos de medida, verificación y navegación	Productivo: Mixto Compatible
2652	C2652	Fabricación de relojes	Productivo: Mixto Compatible
C266 Fabricación de equipos de radiación, electromédicos y electroterapéuticos			
2660	C2660	Fabricación de equipos de radiación, electromédicos y electroterapéuticos	Productivo: Mixto Compatible
C267 Fabricación de instrumentos de óptica y equipo fotográfico			
2670	C2670	Fabricación de instrumentos de óptica y equipo fotográfico	Productivo: Mixto Compatible
C268 Fabricación de soportes magnéticos y ópticos			
2680	C2680	Fabricación de soportes magnéticos y ópticos	Productivo: Mixto Compatible
C27 Fabricación de material y equipo eléctrico			
C271 Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos, y de aparatos de distribución y control eléctrico			
2711	C2711	Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos	Productivo: Mixto
2712	C2712	Fabricación de aparatos de distribución y control eléctrico	Productivo: Mixto
C272 Fabricación de pilas y acumuladores eléctricos			
2720	C2720	Fabricación de pilas y acumuladores eléctricos	Productivo: Mixto
C273 Fabricación de cables y dispositivos de cableado			
2731	C2731	Fabricación de cables de fibra óptica	Productivo: Mixto
2732	C2732	Fabricación de otros hilos y cables electrónicos y eléctricos	Productivo: Mixto
2733	C2733	Fabricación de dispositivos de cableado	Productivo: Mixto
C274 Fabricación de lámparas y aparatos eléctricos de iluminación			
2740	C2740	Fabricación de lámparas y aparatos eléctricos de iluminación	Productivo: Mixto
C275 Fabricación de aparatos domésticos			
2751	C2751	Fabricación de electrodomésticos	Productivo: Mixto
2752	C2752	Fabricación de aparatos domésticos no eléctricos	Productivo: Mixto
C279 Fabricación de otro material y equipo eléctrico			
2790	C2790	Fabricación de otro material y equipo eléctrico	

(13)

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



C28 Fabricación de maquinaria y equipo n.c.o.p.	
C281 Fabricación de maquinaria de uso general	
2811	C2811 Fabricación de motores y turbinas, excepto los destinados a aeronaves, vehículos automóviles y ciclomotores Productivo: Mixto
2812	C2812 Fabricación de equipos de transmisión hidráulica y neumática Productivo: Mixto
2813	C2813 Fabricación de otras bombas y compresores Productivo: Mixto
2814	C2814 Fabricación de otra grifería y válvulas Productivo: Mixto
2815	C2815 Fabricación de cojinetes, engranajes y órganos mecánicos de transmisión Productivo: Mixto
C282 Fabricación de otra maquinaria de uso general	
2821	C2821 Fabricación de hornos y quemadores Productivo: Mixto
2822	C2822 Fabricación de maquinaria de elevación y manipulación Productivo: Mixto
2823	C2823 Fabricación de máquinas y equipos de oficina, excepto equipos informáticos Productivo: Mixto
2824	C2824 Fabricación de herramientas eléctricas manuales Productivo: Mixto
2825	C2825 Fabricación de maquinaria de ventilación y refrigeración no doméstica Productivo: Mixto
2829	C2829 Fabricación de otra maquinaria de uso general n.c.o.p. Productivo: Mixto
C283 Fabricación de maquinaria agraria y forestal	
2830	C2830 Fabricación de maquinaria agraria y forestal Productivo: Mixto
C284 Fabricación de máquinas herramienta para trabajar el metal y otras máquinas herramienta	
2841	C2841 Fabricación de máquinas herramienta para trabajar el metal Productivo: Mixto
2849	C2849 Fabricación de otras máquinas herramienta Productivo: Mixto
C289 Fabricación de otra maquinaria para usos específicos	
2891	C2891 Fabricación de maquinaria para la industria metalúrgica Productivo: Mixto
2892	C2892 Fabricación de maquinaria para las industrias extractivas y de la construcción Productivo: Mixto
2893	C2893 Fabricación de maquinaria para la industria de la alimentación, bebidas y tabaco Productivo: Mixto
2894	C2894 Fabricación de maquinaria para las industrias textil, de la confección y del cuero Productivo: Mixto
2895	C2895 Fabricación de maquinaria para la industria del papel y del cartón Productivo: Mixto
2896	C2896 Fabricación de maquinaria para la industria del plástico y el caucho Productivo: Mixto
2899	C2899 Fabricación de otra maquinaria para usos específicos n.c.o.p. Productivo: Mixto

(14)

C29 Fabricación de vehículos de motor, remolques y semirremolques	
C291 Fabricación de vehículos de motor	
2910	C2910 Fabricación de vehículos de motor Productivo: Mixto
C292 Fabricación de carrocerías para vehículos de motor; fabricación de remolques y semirremolques	
2920	C2920 Fabricación de carrocerías para vehículos de motor; fabricación de remolques y semirremolques Productivo: Mixto
C293 Fabricación de componentes, piezas y accesorios para vehículos de motor	
2931	C2931 Fabricación de equipos eléctricos y electrónicos para vehículos de motor Productivo: Mixto
2932	C2932 Fabricación de otros componentes, piezas y accesorios para vehículos de motor Productivo: Mixto
C30 Fabricación de otro material de transporte	
C301 Construcción naval	
3011	C3011 Construcción de barcos y estructuras flotantes Productivo: Mixto
3012	C3012 Construcción de embarcaciones de recreo y deporte Productivo: Mixto
C302 Fabricación de locomotoras y material ferroviario	
3020	C3020 Fabricación de locomotoras y material ferroviario Productivo: Mixto
C303 Construcción aeronáutica y espacial y su maquinaria	
3030	C3030 Construcción aeronáutica y espacial y su maquinaria Productivo: Mixto
C304 Fabricación de vehículos militares de combate	
3040	C3040 Fabricación de vehículos militares de combate Productivo: Mixto
C309 Fabricación de otro material de transporte n.c.o.p.	
3091	C3091 Fabricación de motocicletas Productivo: Mixto
3092	C3092 Fabricación de bicicletas y de vehículos para personas con discapacidad Productivo: Mixto
3099	C3099 Fabricación de otro material de transporte n.c.o.p. Productivo: Mixto
C31 Fabricación de muebles	
C310 Fabricación de muebles	
3101	C3101 Fabricación de muebles de oficina y de establecimientos comerciales Productivo: Mixto
3102	C3102 Fabricación de muebles de cocina Productivo: Mixto
3103	C3103 Fabricación de colchones Productivo: Mixto
3109	C3109 Fabricación de otros muebles Productivo: Mixto Compatible

(15)

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos Individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



C32 Otras industrias manufactureras		
C321 Fabricación de artículos de joyería, bisutería y similares		
3211	C3211	Fabricación de monedas Productivo: Mixto
3212	C3212	Fabricación de artículos de joyería y artículos similares Productivo: Mixto Compatible
3213	C3213	Fabricación de artículos de bisutería y artículos similares Productivo: Mixto Compatible
C322 Fabricación de instrumentos musicales		
3220	C3220	Fabricación de instrumentos musicales Productivo: Mixto Compatible
C323 Fabricación de artículos de deporte		
3230	C3230	Fabricación de artículos de deporte Productivo: Mixto
C324 Fabricación de juegos y juguetes		
3240	C3240	Fabricación de juegos y juguetes Productivo: Mixto
C325 Fabricación de instrumentos y suministros médicos y odontológicos		
3250	C3250	Fabricación de instrumentos y suministros médicos y odontológicos Productivo: Mixto Compatible
C329 Industrias manufactureras n.e.o.p.		
3291	C3291	Fabricación de escobas, brochas y cepillos Productivo: Mixto
3299	C3299	Otras industrias manufactureras n.e.o.p. Productivo: Mixto
C33 Reparación e instalación de maquinaria y equipo		
C331 Reparación de productos metálicos, maquinaria y equipo		
3311	C3311	Reparación de productos metálicos Productivo: Mixto
3312	C3312	Reparación de maquinaria Productivo: Mixto
3313	C3313	Reparación de equipos electrónicos y ópticos Productivo: Mixto Compatible
3314	C3314	Reparación de equipos eléctricos Productivo: Mixto Compatible
3315	C3315	Reparación y mantenimiento naval Productivo: Mixto
3316	C3316	Reparación y mantenimiento aeronáutico y espacial Productivo: Mixto
3317	C3317	Reparación y mantenimiento de otro material de transporte Productivo: Mixto
3319	C3319	Reparación de otros equipos Productivo: Mixto
C332 Instalación de máquinas y equipos industriales		
3320	C3320	Instalación de máquinas y equipos industriales Productivo: Mixto

(16)

D Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado		
D35 Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado		
D351 Producción, transporte y distribución de energía eléctrica		
3512	D3512	Transporte de energía eléctrica Infraestructura: Básica
3513	D3513	Distribución de energía eléctrica Infraestructura: Básica
3514	D3514	Comercio de energía eléctrica Terciario: Comercial
3515	D3515	Producción de energía hidroeléctrica En Suelo Rustico
3516	D3516	Producción de energía eléctrica de origen térmico convencional Prohibido en Todas Situaciones
3517	D3517	Producción de energía eléctrica de origen nuclear Prohibido en Todas Situaciones
3518	D3518	Producción de energía eléctrica de origen eólico En Suelo Rustico
3519	D3519	Producción de energía eléctrica de otros tipos En Suelo Rustico
D352 Producción de gas; distribución por tubería de combustibles gaseosos		
3521	D3521	Producción de gas Productivo: Industria
3522	D3522	Distribución por tubería de combustibles gaseosos Infraestructura: Básica
3523	D3523	Comercio de gas por tubería Terciario: Comercial
D353 Suministro de vapor y aire acondicionado		
3530	D3530	Suministro de vapor y aire acondicionado Infraestructura: Básica
E Suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación		
E36 Captación, depuración y distribución de agua		
E360 Captación, depuración y distribución de agua		
3600	E3600	Captación, depuración y distribución de agua Infraestructura: Básica
E37 Recogida y tratamiento de aguas residuales		
E370 Recogida y tratamiento de aguas residuales		
3700	E3700	Recogida y tratamiento de aguas residuales Infraestructura: Básica

(17)

Usos Individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos Individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



E38 Recogida, tratamiento y eliminación de residuos; valorización		
E381 Recogida de residuos		
3811	E3811	Recogida de residuos no peligrosos Infraestructura: Básica
3812	E3812	Recogida de residuos peligrosos Infraestructura: Básica
E382 Tratamiento y eliminación de residuos		
3821	E3821	Tratamiento y eliminación de residuos no peligrosos Infraestructura: Básica
3822	E3822	Tratamiento y eliminación de residuos peligrosos Prohibido en Todas Situaciones
E383 Valorización		
3831	E3831	Separación y clasificación de materiales Infraestructura: Básica
3832	E3832	Valorización de materiales ya clasificados Infraestructura: Básica
E39 Actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de residuos		
E390 Actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de residuos		
3900	E3900	Actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de residuos Infraestructura: Básica
F Construcción		
F41 Construcción de edificios		
F411 Promoción inmobiliaria		
4110	F4110	Promoción inmobiliaria Terciario: Comercial
F412 Construcción de edificios		
4121	F4121	Construcción de edificios residenciales Productivo: Mixto Compatible
4122	F4122	Construcción de edificios no residenciales Productivo: Mixto Compatible
F42 Ingeniería civil		
F421 Construcción de carreteras y vías férreas, puentes y túneles		
4211	F4211	Construcción de carreteras y autopistas Productivo: Mixto Compatible
4212	F4212	Construcción de vías férreas de superficie y subterráneas Productivo: Mixto Compatible
4213	F4213	Construcción de puentes y túneles Productivo: Mixto Compatible

(18)

F422 Construcción de redes		
4221	F4221	Construcción de redes para fluidos Productivo: Mixto Compatible
4222	F4222	Construcción de redes eléctricas y de telecomunicaciones Productivo: Mixto Compatible
F429 Construcción de otros proyectos de ingeniería civil		
4291	F4291	Obras hidráulicas Productivo: Mixto Compatible
4299	F4299	Construcción de otros proyectos de ingeniería civil n.c.o.p. Productivo: Mixto Compatible
F43 Actividades de construcción especializada		
F431 Demolición y preparación de terrenos		
4311	F4311	Demolición Productivo: Mixto Compatible
4312	F4312	Preparación de terrenos Productivo: Mixto Compatible
4313	F4313	Perforaciones y sondeos Productivo: Mixto Compatible
F432 Instalaciones eléctricas, de fontanería y otras instalaciones en obras de construcción		
4321	F4321	Instalaciones eléctricas Productivo: Mixto Compatible
4322	F4322	Fontanería, instalaciones de sistemas de calefacción y aire acondicionado Productivo: Mixto Compatible
4329	F4329	Otras instalaciones en obras de construcción Productivo: Mixto Compatible
F433 Acabado de edificios		
4331	F4331	Revocamiento Productivo: Mixto Compatible
4332	F4332	Instalación de carpintería Productivo: Mixto Compatible
4333	F4333	Revestimiento de suelos y paredes Productivo: Mixto Compatible
4334	F4334	Pintura y acristalamiento Productivo: Mixto Compatible
4339	F4339	Otro acabado de edificios Productivo: Mixto Compatible
F439 Otras actividades de construcción especializada		
4391	F4391	Construcción de cubiertas Productivo: Mixto Compatible
4399	F4399	Otras actividades de construcción especializada n.c.o.p. Productivo: Mixto Compatible

(19)

Usos Individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



G Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas		
G45 Venta y reparación de vehículos de motor y motocicletas		
G451 Venta de vehículos de motor		
4511	G4511	Venta de automóviles y vehículos de motor ligeros Terciario: Comercial
4519	G4519	Venta de otros vehículos de motor Productivo: Mixto Compatible
G452 Mantenimiento y reparación de vehículos de motor		
4520	G4520	Mantenimiento y reparación de vehículos de motor Productivo: Mixto Compatible
G453 Comercio de repuestos y accesorios de vehículos de motor		
4531	G4531	Comercio al por mayor de repuestos y accesorios de vehículos de motor Terciario: Comercial
4532	G4532	Comercio al por menor de repuestos y accesorios de vehículos de motor Terciario: Comercial
G454 Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus repuestos y accesorios		
4540	G4540	Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus repuestos y accesorios Productivo: Mixto Compatible
G46 Comercio al por mayor e intermediarios del comercio, excepto de vehículos de motor y motocicletas		
G461 Intermediarios del comercio		
4611	G4611	Intermediarios del comercio de materias primas agrarias, animales vivos, materias primas textiles y productos semielaborados Terciario: Oficinas
4612	G4612	Intermediarios del comercio de combustibles, minerales, metales y productos químicos industriales Terciario: Oficinas
4613	G4613	Intermediarios del comercio de la madera y materiales de construcción Terciario: Oficinas
4614	G4614	Intermediarios del comercio de maquinaria, equipo industrial, embarcaciones y aeronaves Terciario: Oficinas
4615	G4615	Intermediarios del comercio de muebles, artículos para el hogar y ferretería Terciario: Oficinas
4616	G4616	Intermediarios del comercio de textiles, prendas de vestir, peletería, calzado y artículos de cuero Terciario: Oficinas
4617	G4617	Intermediarios del comercio de productos alimenticios, bebidas y tabaco Terciario: Oficinas
4618	G4618	Intermediarios del comercio especializados en la venta de otros productos específicos Terciario: Oficinas
4619	G4619	Intermediarios del comercio de productos diversos Terciario: Oficinas
G462 Comercio al por mayor de materias primas agrarias y de animales vivos		
4621	G4621	Comercio al por mayor de cereales, tabaco en rama, semillas y alimentos para animales Productivo: Mixto
4622	G4622	Comercio al por mayor de flores y plantas Productivo: Mixto Compatible
4623	G4623	Comercio al por mayor de animales vivos Productivo: Mixto
4624	G4624	Comercio al por mayor de cueros y pieles Productivo: Mixto

(20)

G463 Comercio al por mayor de productos alimenticios, bebidas y tabaco		
4631	G4631	Comercio al por mayor de frutas y hortalizas Productivo: Mixto
4632	G4632	Comercio al por mayor de carne y productos cárnicos Productivo: Mixto
4633	G4633	Comercio al por mayor de productos lácteos, huevos, aceites y grasas comestibles Productivo: Mixto
4634	G4634	Comercio al por mayor de bebidas Productivo: Mixto
4635	G4635	Comercio al por mayor de productos del tabaco Productivo: Mixto
4636	G4636	Comercio al por mayor de azúcar, chocolate y confitería Productivo: Mixto
4637	G4637	Comercio al por mayor de café, té, cacao y especias Productivo: Mixto
4638	G4638	Comercio al por mayor de pescados y mariscos y otros productos alimenticios Productivo: Mixto
4639	G4639	Comercio al por mayor, no especializado, de productos alimenticios, bebidas y tabaco Productivo: Mixto
G464 Comercio al por mayor de artículos de uso doméstico		
4641	G4641	Comercio al por mayor de textiles Productivo: Mixto Compatible
4642	G4642	Comercio al por mayor de prendas de vestir y calzado Productivo: Mixto Compatible
4643	G4643	Comercio al por mayor de aparatos electrodomésticos Productivo: Mixto Compatible
4644	G4644	Comercio al por mayor de porcelana, cristalería y artículos de limpieza Productivo: Mixto Compatible
4645	G4645	Comercio al por mayor de productos perfumería y cosmética Productivo: Mixto Compatible
4646	G4646	Comercio al por mayor de productos farmacéuticos Productivo: Mixto Compatible
4647	G4647	Comercio al por mayor de muebles, alfombras y aparatos de iluminación Productivo: Mixto Compatible
4648	G4648	Comercio al por mayor de artículos de relojería y joyería Productivo: Mixto Compatible
4649	G4649	Comercio al por mayor de otros artículos de uso doméstico Productivo: Mixto Compatible
G465 Comercio al por mayor de equipos para las tecnologías de la información y las comunicaciones		
4651	G4651	Comercio al por mayor de ordenadores, equipos periféricos y programas informáticos Productivo: Mixto Compatible
4652	G4652	Comercio al por mayor de equipos electrónicos y de telecomunicaciones y sus componentes Productivo: Mixto Compatible
G466 Comercio al por mayor de otra maquinaria, equipos y suministros		
4661	G4661	Comercio al por mayor de maquinaria, equipos y suministros agrícolas Productivo: Mixto
4662	G4662	Comercio al por mayor de máquinas herramienta Productivo: Mixto
4663	G4663	Comercio al por mayor de maquinaria para la minería, la construcción y la ingeniería civil Productivo: Mixto
4664	G4664	Comercio al por mayor de maquinaria para la industria textil y de máquinas de coser y tricotar Productivo: Mixto
4665	G4665	Comercio al por mayor de muebles de oficina Productivo: Mixto Compatible
4666	G4666	Comercio al por mayor de otra maquinaria y equipo de oficina Productivo: Mixto

(21)

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



4669	G4669	Comercio al por mayor de otra maquinaria y equipo	Productivo: Mixto
G467 Otro comercio al por mayor especializado			
4671	G4671	Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos, y productos similares	Productivo: Industria
4672	G4672	Comercio al por mayor de metales y minerales metálicos	Productivo: Mixto
4673	G4673	Comercio al por mayor de madera, materiales de construcción y aparatos sanitarios	Productivo: Mixto Compatible
4674	G4674	Comercio al por mayor de ferretería, fontanería y calefacción	Productivo: Mixto Compatible
4675	G4675	Comercio al por mayor de productos químicos	Productivo: Industria
4676	G4676	Comercio al por mayor de otros productos semilaborados	Productivo: Mixto
4677	G4677	Comercio al por mayor de chatarra y productos de desecho	Productivo: Mixto
G469 Comercio al por mayor no especializado			
4690	G4690	Comercio al por mayor no especializado	Productivo: Mixto
G47 Comercio al por menor, excepto de vehículos de motor y motocicletas			
G471 Comercio al por menor en establecimientos no especializados			
4711	G4711	Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con predominio en productos alimenticios, bebidas y tabaco	Terciario: Comercial
4719	G4719	Otro comercio al por menor en establecimientos no especializados	Terciario: Comercial
G472 Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabaco en establecimientos especializados			
4721	G4721	Comercio al por menor de frutas y hortalizas en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4722	G4722	Comercio al por menor de carne y productos cárnicos en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4723	G4723	Comercio al por menor de pescados y mariscos en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4724	G4724	Comercio al por menor de pan y productos de panadería, confitería y pastelería en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4725	G4725	Comercio al por menor de bebidas en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4726	G4726	Comercio al por menor de productos de tabaco en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4729	G4729	Otro comercio al por menor de productos alimenticios en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
G473 Comercio al por menor de combustible para la automoción en establecimientos especializados			
4730	G4730	Comercio al por menor de combustible para la automoción en establecimientos especializados	Terciario: Servicios Automóvil: Estación de Servicio
G474 Comercio al por menor de equipos para las tecnologías de la información y las comunicaciones en establecimientos especializados			
4741	G4741	Comercio al por menor de ordenadores, equipos periféricos y programas informáticos en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4742	G4742	Comercio al por menor de equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados	Terciario: Comercial

(22)

4743	G4743	Comercio al por menor de equipos de audio y vídeo en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
G475 Comercio al por menor de otros artículos de uso doméstico en establecimientos especializados			
4751	G4751	Comercio al por menor de textiles en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4752	G4752	Comercio al por menor de ferretería, pintura y vidrio en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4753	G4753	Comercio al por menor de alfombras, moquetas y revestimientos de paredes y suelos en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4754	G4754	Comercio al por menor de aparatos electrodomésticos en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4759	G4759	Comercio al por menor de muebles, aparatos de iluminación y otros artículos de uso doméstico en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
G476 Comercio al por menor de artículos culturales y recreativos en establecimientos especializados			
4761	G4761	Comercio al por menor de libros en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4762	G4762	Comercio al por menor de periódicos y artículos de papelería en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4763	G4763	Comercio al por menor de grabaciones de música y vídeo en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4764	G4764	Comercio al por menor de artículos deportivos en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4765	G4765	Comercio al por menor de juegos y juguetes en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
G477 Comercio al por menor de otros artículos en establecimientos especializados			
4771	G4771	Comercio al por menor de prendas de vestir en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4772	G4772	Comercio al por menor de calzado y artículos de cuero en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4773	G4773	Comercio al por menor de productos farmacéuticos en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4774	G4774	Comercio al por menor de artículos médicos y ortopédicos en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4775	G4775	Comercio al por menor de productos cosméticos e higiénicos en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4776	G4776	Comercio al por menor de flores, plantas, semillas, fertilizantes, animales de compañía y alimentos para los mismos en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4777	G4777	Comercio al por menor de artículos de relojería y joyería en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4778	G4778	Otro comercio al por menor de artículos nuevos en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
4779	G4779	Comercio al por menor de artículos de segunda mano en establecimientos especializados	Terciario: Comercial
G478 Comercio al por menor en puestos de venta y en mercadillos			
4781	G4781	Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabaco en puestos de venta y en mercadillos	Terciario: Comercial
4782	G4782	Comercio al por menor de productos textiles, prendas de vestir y calzado en puestos de venta y en mercadillos	Terciario: Comercial
4789	G4789	Comercio al por menor de otros productos en puestos de venta y en mercadillos	Terciario: Comercial

(23)

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



G479 Comercio al por menor no realizado ni en establecimientos, ni en puestos de venta ni en mercadillos			
4791	G4791	Comercio al por menor por correspondencia o Internet	Terciario: Comercial
4799	G4799	Otro comercio al por menor no realizado ni en establecimientos, ni en puestos de venta ni en mercadillos	Terciario: Comercial
H Transporte y almacenamiento			
H49 Transporte terrestre y por tubería			
H491 Transporte interurbano de pasajeros por ferrocarril			
4910	H4910	Transporte interurbano de pasajeros por ferrocarril Infraestructura:	Ferrovial
H492 Transporte de mercancías por ferrocarril			
4920	H4920	Transporte de mercancías por ferrocarril	Infraestructura: Ferrovial
H493 Otro transporte terrestre de pasajeros			
4931	H4931	Transporte terrestre urbano y suburbano de pasajeros	Infraestructura: Viario
4932	H4932	Transporte por taxi	Productivo: Mixto
4939	H4939	Otros tipos de transporte terrestre de pasajeros n.e.o.p.	Productivo: Mixto
H494 Transporte de mercancías por carretera y servicios de mudanza			
4941	H4941	Transporte de mercancías por carretera	Productivo: Mixto
4942	H4942	Servicios de mudanza	Productivo: Mixto
H495 Transporte por tubería			
4950	H4950	Transporte por tubería	Infraestructura: Básica
H50 Transporte marítimo y por vías navegables interiores			
H501 Transporte marítimo de pasajeros			
5010	H5010	Transporte marítimo de pasajeros	Infraestructura: Portuaria
H502 Transporte marítimo de mercancías			
5020	H5020	Transporte marítimo de mercancías	Infraestructura: Portuaria
H503 Transporte de pasajeros por vías navegables interiores			
5030	H5030	Transporte de pasajeros por vías navegables interiores	Infraestructura: Portuaria

(24)

H504 Transporte de mercancías por vías navegables interiores			
5040	H5040	Transporte de mercancías por vías navegables interiores Infraestructura:	Portuaria
H51 Transporte aéreo			
H511 Transporte aéreo de pasajeros			
5110	H5110	Transporte aéreo de pasajeros	Infraestructura: Aeroportuaria
H512 Transporte aéreo de mercancías y transporte espacial			
5121	H5121	Transporte aéreo de mercancías	Infraestructura: Aeroportuaria
5122	H5122	Transporte espacial	Infraestructura: Aeroportuaria
H52 Almacenamiento y actividades anexas al transporte			
H521 Depósito y almacenamiento			
5210	H5210	Depósito y almacenamiento	Productivo: Mixto Compatible
H522 Actividades anexas al transporte			
5221	H5221	Actividades anexas al transporte terrestre	Terciario: Comercial
5222	H5222	Actividades anexas al transporte marítimo y por vías navegables interiores	Productivo: Mixto
5223	H5223	Actividades anexas al transporte aéreo	Productivo: Mixto
5224	H5224	Manipulación de mercancías	Productivo: Mixto
5229	H5229	Otras actividades anexas al transporte	Productivo: Mixto
H53 Actividades postales y de correos			
H531 Actividades postales sometidas a la obligación del servicio universal			
5310	H5310	Actividades postales sometidas a la obligación del servicio universal Equipam	iento: Dotación General
H532 Otras actividades postales y de correos			
5320	H5320	Otras actividades postales y de correos	Equipamiento: Dotación General
I Hostelería			
I55 Servicios de alojamiento			
I551 Hoteles y alojamientos similares			
5510	I5510	Hoteles y alojamientos similares	Terciario: Hotelero

(25)

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



I552	Alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia	
5520 I5520	Alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia Terciario:	Hotelero
I553	Campings y aparcamientos para caravanas	
5530 I553	0 Campings Equipamiento y Espacio libre	
	Aparcamiento para caravanas Equipamiento, Espacio libre y Vario	
I559	Otros alojamientos	
5590 I5590	Otros alojamientos Terciario: Hotelero	
I56	Servicios de comidas y bebidas	
I561	Restaurantes y puestos de comidas	
5610 I5610	Restaurantes y puestos de comidas Terciario: Lúdico	
I562	Provisión de comidas preparadas para eventos y otros servicios de comidas	
5621 I5621	Provisión de comidas preparadas para eventos Productivo:	Mixto Compatible
5629 I5629	Otros servicios de comidas Productivo: Mixto Compatible	
I563	Establecimientos de bebidas	
5630 I5630	Establecimientos de bebidas Terciario: Lúdico	
J	Información y comunicaciones	
J58	Edición	
J581	Edición de libros, periódicos y otras actividades editoriales	
5811 J5811	Edición de libros Productivo: Mixto Compatible	
5812 J5812	Edición de directorios y guías de direcciones postales Productivo: Mixto Compatible	
5813 J5813	Edición de periódicos Productivo: Mixto Compatible	
5814 J5814	Edición de revistas Productivo: Mixto Compatible	
5819 J5819	Otras actividades editoriales Productivo: Mixto Compatible	
J582	Edición de programas informáticos	
5821 J5821	Edición de videojuegos Terciario: Oficinas	
5829 J5829	Edición de otros programas informáticos Terciario: Oficinas	

(26)

J59	Actividades cinematográficas, de vídeo y de programas de televisión, grabación de sonido y edición musical	
J591	Actividades cinematográficas, de vídeo y de programas de televisión	
5912 J5912	Actividades de postproducción cinematográfica, de vídeo y de programas de televisión Productivo:	Mixto Compatible
5914 J5914	Actividades de exhibición cinematográfica Terciario:	Lúdico
5915 J5915	Actividades de producción cinematográfica y de vídeo Productivo: Mixto	
5916 J5916	Actividades de producciones de programas de televisión Productivo: Mixto	
5917 J5917	Actividades de distribución cinematográfica y de vídeo Terciario: Comercial	
5918 J5918	Actividades de distribución de programas de televisión Terciario: Comercial	
J592	Actividades de grabación de sonido y edición musical	
5920 J5920	Actividades de grabación de sonido y edición musical Productivo: Mixto Compatible	
J60	Actividades de programación y emisión de radio y televisión	
J601	Actividades de radiodifusión	
6010 J6010	Actividades de radiodifusión Infraestructura: Básica	
J602	Actividades de programación y emisión de televisión	
6020 J6020	Actividades de programación y emisión de televisión Infraestructura: Básica	
J61	Telecomunicaciones	
J611	Telecomunicaciones por cable	
6110 J6110	Telecomunicaciones por cable Infraestructura: Básica	
J612	Telecomunicaciones inalámbricas	
6120 J6120	Telecomunicaciones inalámbricas Infraestructura: Básica	
J613	Telecomunicaciones por satélite	
6130 J6130	Telecomunicaciones por satélite Infraestructura: Básica	
J619	Otras actividades de telecomunicaciones	
6190 J6190	Otras actividades de telecomunicaciones Infraestructura: Básica	

(27)

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



J62	Programación, consultoría y otras actividades relacionadas con la informática	
J620	Programación, consultoría y otras actividades relacionadas con la informática	
6201 J6201	Actividades de programación informática	Terciario: Oficinas
6202 J6202	Actividades de consultoría informática	Terciario: Oficinas
6203 J6203	Gestión de recursos informáticos	Terciario: Oficinas
6209 J6209	Otros servicios relacionados con las tecnologías de la información y la informática Terciario:	Oficinas
J63	Servicios de información	
J631	Proceso de datos, hosting y actividades relacionadas: portales web	
6311 J6311	Proceso de datos, hosting y actividades relacionadas Terciario:	Comercial
6312 J6312	Portales web	Terciario: Comercial
J639	Otros servicios de información	
6391 J6391	Actividades de las agencias de noticias	Terciario: Oficinas
6399 J6399	Otros servicios de información n.e.o.p.	Terciario: Oficinas
K	Actividades financieras y de seguros	
K64	Servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones	
K641	Intermediación monetaria	
6411 K6411	Banco central	Terciario: Oficinas
6419 K6419	Otra intermediación monetaria	Terciario: Oficinas
K642	Actividades de las sociedades holding	
6420 K6420	Actividades de las sociedades holding	Terciario: Oficinas
K643	Inversión colectiva, fondos y entidades financieras similares	
6430 K6430	Inversión colectiva, fondos y entidades financieras similares Terciario:	Oficinas
K649	Otros servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones	
6491 K6491	Arrendamiento financiero	Terciario: Oficinas
6492 K6492	Otras actividades crediticias	Terciario: Oficinas
6499 K6499	Otros servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones n.e.o.p.	Terciario: Oficinas

(28)

K65	Seguros, reaseguros y fondos de pensiones, excepto Seguridad Social obligatoria	
K651	Seguros	
6511 K6511	Seguros de vida	Terciario: Oficinas
6512 K6512	Seguros distintos de los seguros de vida	Terciario: Oficinas
K652	Reaseguros	
6520 K652	0 Reaseguros	Terciario: Oficinas
K653	Fondos de pensiones	
6530 K653	0 Fondos de pensiones	Terciario: Oficinas
K66	Actividades auxiliares a los servicios financieros y a los seguros	
K661	Actividades auxiliares a los servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones	
6611 K6611	Administración de mercados financieros	Terciario: Oficinas
6612 K6612	Actividades de intermediación en operaciones con valores y otros activos Terciar	io: Oficinas
6619 K6619	Otras actividades auxiliares a los servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones	Terciario: Oficinas
K662	Actividades auxiliares a seguros y fondos de pensiones	
6621 K6621	Evaluación de riesgos y daños	Terciario: Oficinas
6622 K6622	Actividades de agentes y corredores de seguros	Terciario: Oficinas
6629 K6629	Otras actividades auxiliares a seguros y fondos de pensiones	Terciario: Oficinas
K663	Actividades de gestión de fondos	
6630 K6630	Actividades de gestión de fondos	Terciario: Oficinas
L	Actividades inmobiliarias	
L68	Actividades inmobiliarias	
L681	Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia	
6810 L6810 Com	praventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia	Terciario: Comercial
L682	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia	
6820 L6820 Alquiler	de bienes inmobiliarios por cuenta propia	Terciario: Comercial

(29)

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



L683 Actividades inmobiliarias por cuenta de terceros		
6831 L6831	Agentes de la propiedad inmobiliaria	Terciario: Oficinas
6832 L6832	Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria	Terciario: Oficinas
M Actividades profesionales, científicas y técnicas		
M69 Actividades jurídicas y de contabilidad		
M691 Actividades jurídicas		
6910 M6 910	Actividades jurídicas	Terciario: Oficinas
M692 Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría y asesoría fiscal		
6920 M6920	Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría y asesoría fiscal	Terciario: Oficinas
M70 Actividades de las sedes centrales; actividades de consultoría de gestión empresarial		
M701 Actividades de las sedes centrales		
7010 M7010	Actividades de las sedes centrales	Terciario: Oficinas
M702 Actividades de consultoría de gestión empresarial		
7021 M7021	Relaciones públicas y comunicación	Terciario: Oficinas
7022 M7022	Otras actividades de consultoría de gestión empresarial	Terciario: Oficinas
M71 Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos		
M711 Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería y otras actividades relacionadas con el asesoramiento técnico		
7111 M7111	Servicios técnicos de arquitectura	Terciario: Oficinas
7112 M7112	Servicios técnicos de ingeniería y otras actividades relacionadas con el asesoramiento técnico	Terciario: Oficinas
M712 Ensayos y análisis técnicos		
7120 M7120	Ensayos y análisis técnicos	Productivo: Mixto
M72 Investigación y desarrollo		
M721 Investigación y desarrollo experimental en ciencias naturales y técnicas		
7211 M7211	Investigación y desarrollo experimental en biotecnología	Productivo: Mixto Compatible
7219 M7219	Otra investigación y desarrollo experimental en ciencias naturales y técnicas	Productivo: Mixto Compatible

(30)

M722 Investigación y desarrollo experimental en ciencias sociales y humanidades		
7220 M7220	Investigación y desarrollo experimental en ciencias sociales y humanidades	Terciario: Oficinas
M73 Publicidad y estudios de mercado		
M731 Publicidad		
7311 M7311	Agencias de publicidad	Terciario: Oficinas
7312 M7312	Servicios de representación de medios de comunicación	Terciario: Oficinas
M732 Estudio de mercado y realización de encuestas de opinión pública		
7320 M7320	Estudio de mercado y realización de encuestas de opinión pública	Terciario: Oficinas
M74 Otras actividades profesionales, científicas y técnicas		
M741 Actividades de diseño especializado		
7410 M7410	Actividades de diseño especializado	Terciario: Oficinas
M742 Actividades de fotografía		
7420 M7 420	Actividades de fotografía	Terciario: Oficinas
M743 Actividades de traducción e interpretación		
7430 M7430	Actividades de traducción e interpretación	Terciario: Oficinas
M749 Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.e.o.p.		
7490 M7490	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.e.o.p.	Terciario: Oficinas
M75 Actividades veterinarias		
M750 Actividades veterinarias		
7500 M7 500	Actividades veterinarias	Terciario: Comercial
N Actividades administrativas y servicios auxiliares		
N77 Actividades de alquiler		
N771 Alquiler de vehículos de motor		
7711 N7711	Alquiler de automóviles y vehículos de motor ligeros	Terciario: Comercial
7712 N771 2	Alquiler de camiones	Productivo: Mixto

(31)

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



N772 Alquiler de efectos personales y artículos de uso doméstico		
7721 N7721	Alquiler de artículos de ocio y deportivos	Terciario: Comercial
7722 N7722	Alquiler de cintas de vídeo y discos	Terciario: Comercial
7729 N7729	Alquiler de otros efectos personales y artículos de uso doméstico	Terciario: Comercial
N773 Alquiler de otra maquinaria, equipos y bienes tangibles		
7731 N7731	Alquiler de maquinaria y equipo de uso agrícola	Productivo: Mixto Compatible
7732 N7732	Alquiler de maquinaria y equipo para la construcción e ingeniería civil	Productivo: Mixto Compatible
7733 N7733	Alquiler de maquinaria y equipo de oficina, incluidos ordenadores	Terciario: Comercial
7734 N7734	Alquiler de medios de navegación	Productivo: Mixto Compatible
7735 N7735	Alquiler de medios de transporte aéreo	Productivo: Mixto Compatible
7739 N7739	Alquiler de otra maquinaria, equipos y bienes tangibles n.c.o.p.	Productivo: Mixto Compatible
N774 Arrendamiento de la propiedad intelectual y productos similares, excepto trabajos protegidos por los derechos de autor		
7740 N7740	Arrendamiento de la propiedad intelectual y productos similares, excepto trabajos protegidos por los derechos de autor	Terciario: Oficinas
N78 Actividades relacionadas con el empleo		
N781 Actividades de las agencias de colocación		
7810 N7810	Actividades de las agencias de colocación	Terciario: Oficinas
N782 Actividades de las empresas de trabajo temporal		
7820 N7820	Actividades de las empresas de trabajo temporal	Terciario: Oficinas
N783 Otra provisión de recursos humanos		
7830 N7830	Otra provisión de recursos humanos	Terciario: Oficinas
N79 Actividades de agencias de viajes, operadores turísticos, servicios de reservas y actividades relacionadas con los mismos		
N791 Actividades de agencias de viajes y operadores turísticos		
7911 N7911	Actividades de las agencias de viajes	Terciario: Comercial
7912 N7912	Actividades de los operadores turísticos	Terciario: Comercial
N799 Otros servicios de reservas y actividades relacionadas con los mismos		
7990 N7990	Otros servicios de reservas y actividades relacionadas con los mismos	Terciario: Comercial

(32)

N80 Actividades de seguridad e investigación		
N801 Actividades de seguridad privada		
8010 N8010	Actividades de seguridad privada	Terciario: Oficinas
N802 Servicios de sistemas de seguridad		
8020 N8020	Servicios de sistemas de seguridad	Terciario: Oficinas
N803 Actividades de investigación		
8030 N8030	Actividades de investigación	Terciario: Oficinas
N81 Servicios a edificios y actividades de jardinería		
N811 Servicios integrales a edificios e instalaciones		
8110 N8110	Servicios integrales a edificios e instalaciones	Productivo: Mixto Compatible
N812 Actividades de limpieza		
8121 N8121	Limpieza general de edificios	Productivo: Mixto Compatible
8122 N8122	Otras actividades de limpieza industrial y de edificios	Productivo: Mixto
8129 N8129	Otras actividades de limpieza	Productivo: Mixto
N813 Actividades de jardinería		
8130 N8130	Actividades de jardinería	Productivo: Mixto Compatible
N82 Actividades administrativas de oficina y otras actividades auxiliares a las empresas		
N821 Actividades administrativas y auxiliares de oficina		
8211 N8211	Servicios administrativos combinados	Terciario: Oficinas
8219 N8219	Actividades de fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de oficina	Terciario: Comercial
N822 Actividades de los centros de llamadas		
8220 N8220	Actividades de los centros de llamadas	Terciario: Oficinas
N823 Organización de convenciones y ferias de muestras		
8230 N8230	Organización de convenciones y ferias de muestras	Terciario: Oficinas

(33)

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



N829 Actividades de apoyo a las empresas n.e.o.p.		
8291	N8291	Actividades de las agencias de cobros y de información comercial Terciario: Oficinas
8292	N8292	Actividades de envasado y empaquetado Productivo: Mixto
8299	N8299	Otras actividades de apoyo a las empresas n.e.o.p. Productivo: Mixto
O Administración Pública y defensa; Seguridad Social obligatoria		
O84 Administración Pública y defensa; Seguridad Social obligatoria		
O841 Administración Pública y de la política económica y social		
8411	O8411	Actividades generales de la Administración Pública Equipam iento: Administración
8412	O8412	Regulación de las actividades sanitarias, educativas y culturales y otros servicios sociales, excepto Seguridad Social Equipam iento: Administración
8413	O8413	Regulación de la actividad económica y contribución a su mayor eficiencia Equipam iento: Administración
O842 Prestación de servicios a la comunidad en general		
8421	O842 1	Asuntos exteriores Equipamiento: Administración
8422	O 8422	Defensa Equipamiento: Administración
8423	O8423	Justicia Equipamiento: Administración
8424	O8424	Orden público y seguridad Equipamiento: Administración
8425	O8425	Protección civil Equipamiento: Administración
O843 Seguridad Social obligatoria		
8430	O8430	Seguridad Social obligatoria Equipamiento: Sanitario - Asistencial
P Educación		
P85 Educación		
P851 Educación preprimaria		
8510	P8510	Educación preprimaria Equipamiento: Educativo
P852 Educación primaria		
8520	P8520	Educación primaria Equipamiento: Educativo

(34)

P853 Educación secundaria		
8531	P8531	Educación secundaria general Equipamiento: Educativo
8532	P8532	Educación secundaria técnica y profesional Equipamiento: Educativo
P854 Educación postsecundaria		
8541	P8541	Educación postsecundaria no terciaria Equipamiento: Educativo
8543	P8543	Educación universitaria Equipamiento: Educativo
8544	P8544	Educación terciaria no universitaria Equipamiento: Educativo
P855 Otra educación		
8551	P8551	Educación deportiva y recreativa Equipamiento: Socio Cultural
8552	P8552	Educación cultural Equipamiento: Socio Cultural
8553	P8553	Actividades de las escuelas de conducción y pilotaje Terciario : Comercial
8559	P8559	Otra educación n.e.o.p. Terciario: Comercial
P856 Actividades auxiliares a la educación		
8560	P8560	Actividades auxiliares a la educación Terciario: Comercial
Q Actividades sanitarias y de servicios sociales		
Q86 Actividades sanitarias		
Q861 Actividades hospitalarias		
8610	Q8610	Actividades hospitalarias Equipamiento: Sanitario - Asistencial
Q862 Actividades médicas y odontológicas		
8621	Q8621	Actividades de medicina general Terciario: Oficinas
8622	Q8622	Actividades de medicina especializada Terciario: Oficinas
8623	Q862 3	Actividades odontológicas Terciario: Oficinas
Q869 Otras actividades sanitarias		
8690	Q8690	Otras actividades sanitarias Equipamiento: Sanitario - Asistencial
Q87 Asistencia en establecimientos residenciales		
Q871 Asistencia en establecimientos residenciales con cuidados sanitarios		

(35)

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER



8710 Q8710	Asistencia en establecimientos residenciales con cuidados sanitarios Equipam	iento: Sanitario – Asistencial
Q872 Asistencia en establecimientos residenciales para personas con discapacidad intelectual, enfermedad mental y drogodependencia		
8720 Q8720	Asistencia en establecimientos residenciales para personas con discapacidad intelectual, enfermedad mental y drogodependencia	Equipamiento: Sanitario – Asistencial
Q873 Asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y con discapacidad física		
8731 Q8731	Asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores	Equipamiento: Sanitario – Asistencial
8732 Q8732	Asistencia en establecimientos residenciales para personas con discapacidad física	Equipamiento: Sanitario – Asistencial
Q879 Otras actividades de asistencia en establecimientos residenciales		
8790 Q8790	Otras actividades de asistencia en establecimientos residenciales	Equipamiento: Sanitario – Asistencial
Q88 Actividades de servicios sociales sin alojamiento		
Q881 Actividades de servicios sociales sin alojamiento para personas mayores y con discapacidad		
8811 Q8811	Actividades de servicios sociales sin alojamiento para personas mayores	Equipamiento: Sanitario – Asistencial
8812 Q8812	Actividades de servicios sociales sin alojamiento para personas con discapacidad	Equipamiento: Sanitario – Asistencial
Q889 Otros actividades de servicios sociales sin alojamiento		
8891 Q8891	Actividades de cuidado diario de niños	Equipamiento: Sanitario – Asistencial
8899 Q8899	Otros actividades de servicios sociales sin alojamiento n.e.o.p.	Equipamiento: Sanitario – Asistencial
R Actividades artísticas, recreativas y de entrenamiento		
R90 Actividades de creación, artísticas y espectáculos		
R900 Actividades de creación, artísticas y espectáculos		
9001 R9001	Artes escénicas	Terciario: Lúdico
9002 R9002	Actividades auxiliares a las artes escénicas Terciario:	Lúdico
9003 R9003	Creación artística y literaria	Terciario: Lúdico
9004 R9004	Gestión de salas de espectáculos	Terciario: Lúdico
R91 Actividades de bibliotecas, archivos, museos y otras actividades culturales		
R910 Actividades de bibliotecas, archivos, museos y otras actividades culturales		
9102 R9102	Actividades de museos	Equipamiento: Socio Cultural
9103 R9103	Gestión de lugares y edificios históricos	Equipamiento: Socio Cultural

(36)

9104 R9104	Actividades de los jardines botánicos, parques zoológicos y reservas naturales	Equipamiento: Socio Cultural
9105 R9105	Actividades de bibliotecas	Equipamiento: Socio Cultural
9106 R9106	Actividades de archivos	Equipamiento: Socio Cultural
R92 Actividades de juegos de azar y apuestas		
R920 Actividades de juegos de azar y apuestas		
9200 R9200	Actividades de juegos de azar y apuestas	Terciario: Lúdico
R93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento		
R931 Actividades deportivas		
9311 R9311	Gestión de instalaciones deportivas	Equipamiento: Deportivo
9312 R9312	Actividades de los clubes deportivos	Equipamiento: Deportivo
9313 R9313	Actividades de los gimnasios	Equipamiento: Deportivo
9319 R9319	Otras actividades deportivas	Equipamiento: Deportivo
R932 Actividades recreativas y de entretenimiento		
9321 R9321	Actividades de los parques de atracciones y los parques temáticos	Terciario: Lúdico
9329 R9329	Otras actividades recreativas y de entretenimiento	Terciario: Lúdico
S Otros servicios		
S94 Actividades asociativas		
S941 Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y patronales		
9411 S9411	Actividades de organizaciones empresariales y patronales	Terciario: Oficinas
9412 S9412	Actividades de organizaciones profesionales	Terciario: Oficinas
S942 Actividades sindicales		
9420 S9420	Actividades sindicales	Terciario: Oficinas
S949 Otras actividades asociativas		
9491 S9491	Actividades de organizaciones religiosas	Terciario: Oficinas
9492 S9492	Actividades de organizaciones políticas	Terciario: Oficinas
9499 S9499	Otras actividades asociativas n.e.o.p.	Terciario: Oficinas

(37)

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



S95	Reparación de ordenadores, efectos personales y artículos de uso doméstico	
S951	Reparación de ordenadores y equipos de comunicación	
9511 S9511	Reparación de ordenadores y equipos periféricos	Terciario: Comercial
9512 S9512	Reparación de equipos de comunicación	Terciario: Comercial
S952	Reparación de efectos personales y artículos de uso doméstico	
9521 S9521	Reparación de aparatos electrónicos de audio y vídeo de uso doméstico	Terciario: Comercial
9522 S9522	Reparación de aparatos electrodomésticos y de equipos para el hogar y el jardín	Terciario: Comercial
9523 S9523	Reparación de calzado y artículos de cuero Terciario:	Comercial
9524 S9524	Reparación de muebles y artículos de menaje Terciario:	Comercial
9525 S9525	Reparación de relojes y joyería	Terciario: Comercial
9529 S9529	Reparación de otros efectos personales y artículos de uso doméstico Terciario:	Comercial
S96	Otros servicios personales	
S960	Otros servicios personales	
9601 S9601	Lavado y limpieza de prendas textiles y de piel	Terciario: Comercial
9602 S9602	Peluquería y otros tratamientos de belleza	Terciario: Comercial
9603 S9603	Pompas fúnebres y actividades relacionadas	Equipamiento: Dotación General
9604 S9604	Actividades de mantenimiento físico	Equipamiento: Deportivo
9609 S9609	Otros servicios personales n.e.o.p.	Terciario: Comercial
T	Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico; actividades de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio	
T97	Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico	
T970	Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico	
9700 T9700	Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico	Residencial: Vivienda
T98	Actividades de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio	
T981	Actividades de los hogares como productores de bienes para uso propio	
9810 T9810	Actividades de los hogares como productores de bienes para uso propio	Residencial: Vivienda

(38)

T982	Actividades de los hogares como productores de servicios para uso propio	
9820 T9820	Actividades de los hogares como productores de servicios para uso propio	Residencial: Vivienda
U	Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales	
U99	Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales	
U990	Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales	
9900 U9900	Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales	Equipamiento: Dotación General

(39)

Usos individualizados
Listado Clasificación Oficial de Actividades Económicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER

