

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

ANEJOS

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

LISTADO de SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL de ESPACIOS LIBRES de USO PUBLICO **61.002 m2**

EXISTENTES

numeración	suelo	calificación	superficie
SG.E.EL1	rústico	especial protección de ríos (RPR)	11.209 m2
SG.E.EL2	urbano	consolidado (UC)	10.795 m2
SG.E.EL3	urbano	consolidado (UC)	5.710 m2
SG.E.EL4	urbano	consolidado (UC)	14.602 m2
SG.E.EL5	rústico	protección ordinaria (RPO)	1.880 m2
TOTAL SG.EL EXISTENTES			44.196 m2

PROPUESTOS

numeración	suelo	calificación	superficie
SG.P.EL1	urbanizable	delimitado	16.806 m2
TOTAL SG.EL PROPUESTOS			16.806 m2

SISTEMA GENERAL de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO **179.200 m2**

EXISTENTES

numeración	suelo	denominación	superficie
SG.E.AS1	urbano	consolidado (UC)	27.445 m2
SG.E.AS2	urbano	consolidado (UC)	1.875 m2
SG.E.CU1	urbano	consolidado (UC)	442 m2
SG.E.CU2	urbano	consolidado (UC)	185 m2
SG.E.CU3	urbano	consolidado (UC)	2.196 m2
SG.E.CU4	urbano	consolidado (UC)	505 m2
SG.E.DE1	urbano	consolidado (UC)	12.500 m2
SG.E.DE2	urbano	consolidado (UC)	4.319 m2
SG.E.ED1	urbano	consolidado (UC)	9.423 m2
SG.E.ED2	urbano	consolidado (UC)	9.734 m2
SG.E.ED3	urbano	consolidado (UC)	11.432 m2
SG.E.ED4	urbano	consolidado (UC)	927 m2
SG.E.ED5	urbano	consolidado (UC)	1.600 m2
SG.E.ES1	urbano	consolidado (UC)	4.940 m2
SG.E.ES2	urbano	consolidado (UC)	243 m2
SG.E.IS1	urbano	consolidado (UC)	264 m2
SG.E.IS2	urbano	consolidado (UC)	123 m2
SG.E.IS3	urbano	consolidado (UC)	3.651 m2
SG.E.RE1	urbano	consolidado (UC)	930 m2
SG.E.RE2	urbano	consolidado (UC)	2.142 m2
SG.E.SA1	urbano	consolidado (UC)	14.602 m2
SG.E.SA2	urbano	consolidado (UC)	10.470 m2
SG.E.SA3	urbano	consolidado (UC)	1.137 m2
SG.E.SA4	urbano	consolidado (UC)	429 m2
SG.E.SD1	urbano	consolidado (UC)	4.674 m2
SG.E.SD2	urbano	consolidado (UC)	15.029 m2
TOTAL SG.EQ EXISTENTES			146.081 m2

PROPUESTOS

numeración	suelo	calificación	superficie
SG.P.ES1	rústico	protección ordinaria (RPO)	3.465 m2
SG.P.SD1	urbanizable	delimitado	8.460 m2
SG.E.SD2	rústico	protección ordinaria (RPO)	21.194 m2
TOTAL SG.EQ PROPUESTOS			33.119 m2

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

CUADROS de SUPERFICIES y SECTORES

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

SECTORES	SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO											USO RESIDENCIAL							
	Superficie m2	Coef. Bajas m2/m2	M2 sup. Cont.	Sup. Cont. x/m. Baza	Sup. Baza x/m. Baza 70%	Densidad x/m. Baza	Nº VV. LUBSE	Sup. Baza VPO 30%	Densidad x/m. Baza	Nº VPO	TOTAL VV.	Densidad x/m. Baza	Edific. m2	Edific. público m2	S. Central m2	Cap. m2/m2	Edific. urbano m2	Edific. urbano %	
SUB-2 CUBILLOS	26.000	0,25	6.400	4.500	18.200	19	36	1.950	7.400	25	29	64	21	2.800	1.500	2.700	0,2500	421	0,383%
SUB-10 HERRA ALACIOS	28.000	0,25	7.000	4.900	19.600	19	37	2.100	8.400	28	21	58	21	4.100	2.450	5.000	0,2500	1.639	1,786%
SUB-11 ONDORA	50.000	0,25	12.500	14.975	59.900	19	113	6.225	25.900	26	64	177	21	14.900	7.200	7.200	0,2500	2.702	3,922%
SUB-15 LA CASABARRA	2.000	0,35	700	1.200	4.900	19	13	745	2.900	25	7	21	21	3.284	0	0	0,2500	36,372%	
SUB-16	2.000	0,25	500	350	1.400	19	10	509	2.200	25	6	16	21	2.100	2.100	2.100	0,2500	27,923%	
UA-1	2.000	0,25	500	350	1.400	19	10	509	2.200	25	6	16	21	2.100	2.100	2.100	0,2500	27,923%	
UA-2	10.000	0,25	2.500	1.750	7.000	19	13	751	3.000	25	8	21	21	1.300	2.200	2.200	0,2500	21,966%	
UA-3	1.500	0,25	375	275	1.090	19	2	118	471	25	1	3	21	0	0	0	0,000%	0,000%	
UA-4	28.971	0,25	7.243	5.070	20.200	19	39	2.173	8.691	25	22	60	21	6.244	2.971	4.742	0,2500	23,271%	
SUB-14 VINA de ONDORA	24.200	0,25	6.050	4.235	17.290	19	33	1.853	7.410	25	19	51	21	5.000	2.000	2.000	0,2500	10,124%	
SUB-17 SOBARREGA	41.600	0,25	10.400	7.280	28.720	19	58	3.260	13.038	25	30	90	21	10.000	3.000	3.000	0,2500	6,97%	
UO JALES	236.131	0,25	59.033	41.823	160.229	19	314	177,90	703,89	25	179	491	21	43.584	207,83	28.342	0,2500	12,092%	
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION AE-2																			
SUB-5 EL CONCIERNO	37.200	0,30	11.160	7.770	28.110	30	131	5.295	11.160	30	96	187	30	6.000	7.000	5.500	0,4000	4.607	14,25%
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION AE-3																			
SUB-1 BI ANDES (CAMBEJO)	21.000	0,35	7.350	5.145	18.700	28	38	2.226	8.300	40	26	63	30	3.500	1.000	3.000	0,3900	28,892%	
SUB-7 BARRAS	1.000	0,35	350	245	875	28	4	175	645	40	3	7	30	300	100	300	0,3900	3,000%	
SUB-8	1.000	0,35	350	245	875	28	4	175	645	40	3	7	30	300	100	300	0,3900	3,000%	
UA-1	14.254	0,35	4.986	3.490	12.584	28	36	1.962	7.266	30	158	177	42	13.804	3.000	2.500	0,3200	5,826%	
SUB-3 SANGRO	26.000	0,35	9.100	6.370	22.700	28	48	2.720	10.200	40	32	80	30	2.700	1.500	4.400	0,2900	16,47%	
SUB-9 BERRACABAS	12.254	0,35	4.286	3.000	10.584	28	22	1.295	3.700	40	15	37	30	2.600	900	1.500	0,2900	12,141%	
SUB-10 ARGOMAL SUR	17.297	0,35	5.743	4.020	14.261	28	32	1.268	4.338	40	21	54	30	4.017	2.300	2.600	0,3900	16,617%	
SUB-11 ARGOMAL NORTE	17.297	0,35	5.743	4.020	14.261	28	32	1.268	4.338	40	21	54	30	4.017	2.300	2.600	0,3900	16,617%	
SUB-12 CAJAS	37.000	0,35	11.550	8.092	28.879	28	66	3.262	11.911	40	46	114	36	12.000	3.000	3.800	0,2600	10,91%	
UO JALES	170.171	0,35	55.050	38.925	139.608	28	271	12.646	44.103	40	222	543	36	40.261	12.000	21.843	0,3900	12,950%	
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION AE-4																			
SUB-3 RIMALDRO OESTE	20.222	0,40	8.089	5.662	14.803	30	44	2.407	6.217	45	28	71	35	3.200	1.000	3.000	0,3700	16,890%	
SUB-4 RIMALDRO ESTE	11.000	0,40	4.400	3.120	7.800	30	24	1.368	3.420	45	15	39	33	1.200	1.000	1.000	0,3700	9,091%	
UA-1	10.000	0,40	4.000	2.800	7.000	30	23	1.260	3.270	45	15	38	33	1.200	1.000	1.000	0,3700	9,091%	
UA-2	10.000	0,40	4.000	2.800	7.000	30	23	1.260	3.270	45	15	38	33	1.200	1.000	1.000	0,3700	9,091%	
SUB-4 RUDRO de ENCOCATE	26.000	0,40	10.400	7.280	25.200	30	55	3.120	7.400	45	30	80	36	4.000	1.500	1.800	0,2600	20,000%	
UO JALES	69.922	0,40	27.569	19.526	68.315	30	146	6.283	20.707	45	93	238	36	11.400	3.990	10.900	0,3000	14,791%	
SUBTOTAL	154.931				860					618									
SUPERFICIE TOTAL SECTORES SUPERFICIE CONTRIBUIDA																			
TOTAL VV. LIBRE																			
TOTAL VIVIENDAS																			
1. LOCALIZACION LIBRE																			
2. LOCALIZACION LIBRE																			
3. LOCALIZACIONES																			
SISTEMAS GENERALES ADICIONALES																			
21.327																			

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN										USO RESIDENCIAL	
SECTORES	m ² superficie	m ² sup. Cons.	v/ha densidad	nºviv.	m ² e. libres	m ² dotación					
SUP-01	DOMANARES	12.900		50	124	4.500	3.000				
SUP-02	LA CABAJOA	25.700		50	139						
SUP-03	POSADA REAL	56.600		36	75	1.500	7.500				
		75.200				6.000	10.500				
								338 VIVIENDAS			
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DE LIMITADO										USO PRODUCTIVO	
SECTORES	superficie m ²	ed. Bruto m ³ /m ²	Vol. Cons. M ³	e. libres m ²	S. General m ²	esp. medio m ³ /m ²					
SUP-01	NAVAS NORTE	4,00	471.600	14.500	2.940	3.717,5	SUP-AD.2				
SUP-02	NAVAS SUR	4,00	102.800	6.600	1.953	3.271,5	SUP-AD.1				
SUP-03	NAVAS CENTRO	4,00	226.000	16.000	4.294	3.717,5	SUP-AD.2				
SUP-04	NAVAS ESTE	4,00	40.000	3.000	854	3.717,5	SUP-AD.2				
SUP-05	BAÑALES	4,00	158.400	7.000	2.400	3.717,5	SUP-AD.2				
SUP-06	EL BARRIO	4,00	40.000	3.000	853	3.717,5	SUP-AD.2				
SUP-07	LA TIERRA	4,00	119.200	4.800	2.266	3.271,5	SUP-AD.2				
SUP-08	EL INVISO (CARROJO)	4,00	75.600	5.000	1.436	3.717,5	SUP-AD.2				
			1.229.200					SUPERFICIE TOTAL SECTORES			
				97.600				VOLUMEN CONSTRUIDO			
								S. LOCAL ESPACIOS LIBRES			
								SISTEMAS GENERALES ADICIONALES			

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
normativa

TITULO I.	VIGENCIA, EFECTOS y CONTENIDO del PLAN.	
CAPITULO 1.	NATURALEZA y VIGENCIA del PLAN	10
artículo 01.	Naturaleza y ámbito del Plan General.	
artículo 02.	Vigencia.	
artículo 03.	Efectos.	
artículo 04.	Revisión del Plan General.	
artículo 05.	Modificación del Plan General.	
artículo 06.	Adecuación del Plan General.	
CAPITULO 2.	CONTENIDO e INTERPRETACION del PLAN GENERAL	13
artículo 07.	Documentación del Plan General.	
artículo 08.	Interpretación del Plan General.	
artículo 09.	Ordenanzas complementarias.	
artículo 10.	Informes urbanísticos.	
TITULO II.	DESARROLLO y EJECUCION del PLAN.	
CAPITULO 1.	DISPOSICIONES GENERALES	15
artículo 11.	Competencia para el desarrollo del Plan General.	
artículo 12.	Desarrollo del Plan General.	
artículo 13.	Instrumentos de actuación.	
CAPITULO 2.	INSTRUMENTOS de ORDENACION	16
artículo 14.	Figuras de planeamiento.	
artículo 15.	Figuras complementarias de planeamiento.	
CAPITULO 3.	INSTRUMENTOS de GESTION	18
artículo 16.	Ejecución del Plan General.	
artículo 17.	Delimitación de Unidades de Actuación.	
artículo 18.	Sistemas de actuación.	
artículo 19.	Sistema de compensación.	
artículo 20.	Sistema de cooperación.	
artículo 21.	Sistema de expropiación.	
artículo 22.	Sistema de concesión de obra urbanizadora.	
artículo 23.	Actuaciones aisladas.	
artículo 24.	Normalización de fincas.	
artículo 25.	Reparcelación.	
artículo 26.	Parcelación urbanística.	
artículo 27.	Ordenanzas Municipales.	
artículo 28.	Convenios urbanísticos.	
CAPITULO 4.	INSTRUMENTOS de EJECUCION	24
artículo 29.	Proyectos de Urbanización.	
artículo 30.	Proyectos de Edificación.	
artículo 31.	Proyectos de Actividades y de Instalaciones.	
CAPITULO 5.	TRAMITACION y GESTION del PLAN GENERAL	27
artículo 32.	Actos sujetos a Licencia.	
artículo 33.	Obras con licencias urbanísticas.	
artículo 34.	Procedimiento para la obtención de licencia.	
artículo 35.	Licencias en Suelo Rústico.	
artículo 36.	Licencias de parcelación.	
artículo 37.	Licencias de obras de urbanización.	

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

**PG.CBZ
normativa**

artículo 38.	Licencias de obras de edificación.	
artículo 39.	Caducidad y suspensión de licencias.	
artículo 40.	Licencias de apertura y actividades.	
artículo 41.	Licencias de primera ocupación.	
CAPITULO 6.	INCIDENCIA sobre SITUACIONES EXISTENTES	34
artículo 42.	Situaciones de fuera de ordenación.	
artículo 43.	Situaciones de fuera de ordenanza.	
artículo 44.	Situaciones preexistentes.	
CAPITULO 7.	CONTROL de la EJECUCION de las OBRAS	36
artículo 45.	Inspección de la ejecución.	
artículo 46.	Conclusión de las obras.	
artículo 47.	Recepción de las obras de urbanización.	
artículo 48.	Infracciones.	
CAPITULO 8.	DEBER de CONSERVACION	38
artículo 49.	Contenido del deber de conservación.	
artículo 50.	Conservación de urbanizaciones.	
artículo 51.	Conservación de solares.	
artículo 52.	Conservación de edificaciones.	
artículo 53.	Conservación del patrimonio catalogado.	
CAPITULO 9.	DECLARACION de RUINA de los EDIFICIOS	40
artículo 54.	Supuestos de ruina.	
artículo 55.	Efectos de la declaración de ruina.	
artículo 56.	Actuaciones de urgencia.	
TITULO III.	CONDICIONES GENERALES de las OBRAS y la EDIFICACION.	
CAPITULO 1.	DISPOSICIONES GENERALES	41
artículo 57.	Definiciones generales.	
artículo 58.	Tipos de condiciones.	
CAPITULO 2.	DEFINICIONES: OBRAS en los EDIFICIOS	42
artículo 59.	Niveles de obras.	
artículo 60.	Clasificación de las obras.	
artículo 61.	Obras sobre los edificios	
artículo 62.	Obras de nueva edificación.	
artículo 63.	Obras de demolición.	
artículo 64.	Proyecto unitario.	
CAPITULO 3.	DEFINICIONES: PARCELAS	45
artículo 65.	Parcela.	
artículo 66.	Linderos.	
artículo 67.	Alineaciones.	
artículo 68.	Rasantes.	
artículo 69.	Solar.	
artículo 70.	Parcela mínima.	
artículo 71.	Superficies de parcela.	
artículo 72.	Segregación de parcelas edificadas.	
CAPITULO 4.	DEFINICIONES: POSICION de la EDIFICACION	48
artículo 73.	Delimitación y referencias de la edificación.	

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
normativa

artículo 74.	Posición respecto a la alineación.	
artículo 75.	Posición respecto a los linderos.	
artículo 76.	Retranqueo.	
artículo 77.	Separación entre edificios y tipologías edificatorias.	
artículo 78.	Area de movimiento.	
artículo 79.	Ocupación de parcela.	
artículo 80.	Superficie libre de parcela.	
CAPITULO 5.	DEFINICIONES: FORMA de la EDIFICACION	51
artículo 81.	Longitud de la edificación.	
artículo 82.	Altura de la edificación.	
artículo 83.	Medición de la altura de los edificios.	
artículo 84.	Plantas.	
artículo 85.	Altura de plantas.	
artículo 86.	Salientes y entrantes en fachada.	
artículo 87.	Patios.	
CAPITULO 6.	DEFINICIONES: SUPERFICIE de la EDIFICACION	55
artículo 88.	Superficie construida.	
artículo 89.	Superficie útil.	
artículo 90.	Edificabilidad.	
artículo 91.	Cómputo de la edificabilidad.	
CAPITULO 7.	CONDICIONES de VOLUMEN de la EDIFICACION	57
artículo 92.	Ambito de aplicación.	
artículo 93.	Altura de la edificación.	
artículo 94.	Alturas útil y libre de las plantas.	
artículo 95.	Condiciones de planta sótano.	
artículo 96.	Condiciones de planta baja.	
artículo 97.	Condiciones de entreplanta.	
artículo 98.	Condiciones de planta ático.	
artículo 99.	Condiciones de planta bajocubierta.	
artículo 100.	Condiciones de las cubiertas.	
artículo 101.	Condiciones de los elementos por encima de la cubierta.	
CAPITULO 8.	CONDICIONES de SALUBRIDAD, SEGURIDAD y CALIDAD de los EDIFICIOS	61
artículo 102.	Definiciones generales.	
artículo 103.	Condiciones de "habitable".	
artículo 104.	Condiciones de "exterior".	
artículo 105.	Condiciones de iluminación y ventilación.	
artículo 106.	Condiciones de los patios.	
artículo 107.	Supresión de barreras arquitectónicas.	
artículo 108.	Condiciones de acceso al edificio.	
artículo 109.	Condiciones de los portales y entradas al edificio.	
artículo 110.	Condiciones de las escaleras y de los recorridos interiores.	
artículo 111.	Condiciones de los ascensores.	
artículo 112.	Condiciones de protección contra incendios.	
artículo 113.	Condiciones de protección contra caídas.	
artículo 114.	Condiciones de calidad de los edificios.	
CAPITULO 9.	CONDICIONES de ESTETICA de los EDIFICIOS	67
artículo 115.	Disposiciones generales.	
artículo 116.	Salvaguarda de la imagen urbana.	
artículo 117.	Adaptación al ambiente.	

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

**PG.CBZ
normativa**

artículo 118.	Tratamiento de fachadas.	
artículo 119.	Tratamiento de cubiertas.	
artículo 120.	Tratamiento de plantas bajas.	
artículo 121.	Instalaciones.	
artículo 122.	Publicidad exterior.	
artículo 123.	Marquesinas y toldos.	
artículo 124.	Escaparates.	
artículo 125.	Cerramientos.	
artículo 126.	Tratamiento del terreno en relación con el paisaje y el suelo.	
CAPITULO 10.	CONDICIONES AMBIENTALES de los EDIFICIOS	74
artículo 127.	Definiciones generales.	
artículo 128.	Red de saneamiento.	
artículo 129.	Red de abastecimiento.	
artículo 130.	Red de energía eléctrica.	
artículo 131.	Evacuación de residuos sólidos.	
artículo 132.	Evacuación de humos.	
artículo 133.	Instalaciones de comunicación.	
artículo 134.	Instalaciones de climatización.	
artículo 135.	Tratamiento de espacios libres y arbolado.	
artículo 136.	Impacto ambiental.	
artículo 137.	Condiciones acústicas: ruidos y vibraciones.	
CAPITULO 11.	SERVIDUMBRES: NORMAS SECTORIALES de APLICACION DIRECTA	79
artículo 138.	Disposiciones generales.	
artículo 139.	Carreteras.	
artículo 140.	Ferrocarriles.	
artículo 141.	Aguas.	
artículo 142.	Líneas eléctricas de alta tensión.	
artículo 143.	Conducciones de abastecimiento y saneamiento.	
artículo 144.	Conducciones de gas.	
artículo 145.	Defensa Nacional.	
TITULO IV.	CONDICIONES GENERALES de la URBANIZACION.	
CAPITULO 1.	DISPOSICIONES GENERALES	91
artículo 146.	Ambito de aplicación.	
Artículo 147.	Contenido de los proyectos.	
CAPITULO 2.	CONDICIONES para las OBRAS	93
artículo 148.	Condiciones para la urbanización de los espacios de viario.	
artículo 149.	Condiciones para la urbanización de los espacios de estacionamiento.	
artículo 150.	Condiciones para la urbanización de los espacios libres públicos.	
artículo 151.	Condiciones para la urbanización de los espacios libres privados.	
artículo 152.	Corredores verdes e integración visual.	
artículo 153.	Condiciones para la red de alumbrado público.	
artículo 154.	Condiciones para el resto de las redes de servicios.	
artículo 155.	Condiciones generales para la urbanización en relación con la vegetación.	
TITULO V.	CONDICIONES GENERALES de los USOS.	
CAPITULO 1.	DISPOSICIONES GENERALES	98
artículo 156.	Definición.	
artículo 157.	Tipos de usos.	
artículo 158.	Usos según la ordenación urbanística.	

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

	PG.CBZ normativa
artículo 159. Usos según la adecuación al planeamiento. artículo 160. Usos según el régimen de utilización. artículo 161. Usos según la gestión urbanística.	
CAPITULO 2. USO DOTACIONAL	100
artículo 162. Uso deportivo. artículo 163. Uso educativo. artículo 164. Uso sanitario. artículo 165. Uso asistencial. artículo 166. Uso cultural. artículo 167. Uso social. artículo 168. Uso de servicios. artículo 169. Uso de la Administración. artículo 170. Uso religioso. artículo 171. Usos especiales.	
CAPITULO 3. USO de ESPACIOS LIBRES.	102
artículo 172. Uso de Parques y Jardines. artículo 173. Uso de Espacio libre privado.	
CAPITULO 4. USO RESIDENCIAL.	103
artículo 174. Uso de vivienda. artículo 175. Uso de residencia comunitaria. artículo 176. Uso de establecimiento hotelero. artículo 177. Vivienda. artículo 178. Trasteros. artículo 179. Dotación de plazas de estacionamiento. artículo 180. Compatibilidad de usos con el residencial.	
CAPITULO 5. USO PRODUCTIVO.	105
artículo 181. Uso de industria-almacenaje. artículo 182. Condiciones de los usos de industria-almacenaje. artículo 183. Dimensiones de los locales de uso de industria-almacenaje. artículo 184. Uso de oficinas. artículo 185. Condiciones de los usos de oficinas. artículo 186. Uso comercial. artículo 187. Condiciones de los usos comerciales. artículo 188. Situaciones de los usos productivos.	
CAPITULO 6. USO de VIARIO.	109
artículo 189. Uso viario. artículo 190. Uso de viario supramunicipal. artículo 191. Uso de viario rodado. artículo 192. Uso de viario compartido. artículo 193. Uso de estacionamiento. artículo 194. Condiciones del viario supramunicipal. artículo 195. Condiciones del viario rodado. artículo 196. Condiciones del viario compartido. artículo 197. Condiciones del estacionamiento. artículo 198. Secciones tipo del viario municipal. artículo 199. Viario privado.	
CAPITULO 7. USO de INFRAESTRUCTURAS.	112
artículo 200. Uso de infraestructuras de comunicación. artículo 201. Red ferroviaria. artículo 202. Uso de infraestructuras de dotación.	

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

	PG.CBZ normativa
CAPITULO 8. USO de SERVICIOS del AUTOMOVIL	113
artículo 203. Uso de garaje.	
artículo 204. Uso de mantenimiento y servicio del automóvil.	
artículo 205. Uso de gasolinera.	
artículo 206. Uso de estación de servicio.	
artículo 207. Condiciones particulares de los usos de gasolinera y estación de servicio.	
TITULO VI. REGIMEN de los SISTEMAS GENERALES.	
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	116
artículo 208. Definición.	
artículo 209. Régimen urbanístico.	
artículo 210. Obtención de los sistemas generales.	
artículo 211. Obtención de los sistemas generales por expropiación.	
CAPITULO 2. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS al SUELO URBANIZABLE	119
artículo 212. Derechos y obligaciones de los propietarios.	
artículo 213. Ocupación directa de los terrenos de sistemas generales.	
TITULO VII. REGIMEN del SUELO RUSTICO.	
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	120
artículo 214. Definición.	
artículo 215. Régimen urbanístico.	
artículo 216. Categorías del suelo rústico.	
artículo 217. Condiciones generales de los usos.	
artículo 218. División de parcelas.	
artículo 219. Condiciones generales de la edificación.	
CAPITULO 2. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION AGROPECUARIA, tipo A (RPA)	130
artículo 220. Definición.	
artículo 221. Condiciones de uso.	
CAPITULO 3. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION ECOLOGICA, tipo E (RPE)	131
artículo 222. Definición.	
artículo 223. Condiciones de uso.	
CAPITULO 4. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION FORESTAL, tipo F (RPF)	132
artículo 224. Definición.	
artículo 225. Condiciones de uso.	
CAPITULO 5. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION de INFRAESTRUCTURAS, tipo I (RPI)	134
artículo 226. Definición.	
artículo 227. Condiciones de uso de RPI de carreteras.	
artículo 228. Condiciones de uso de RPI de ferrocarriles.	
CAPITULO 6. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION MINERA, tipo M (RPM)	136
artículo 229. Definición.	
artículo 230. Condiciones de uso.	
CAPITULO 7. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION del PAISAJE, tipo P (RPP)	137
artículo 231. Definición.	
artículo 232. Condiciones de uso.	

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

	PG.CBZ normativa
CAPITULO 8. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION de RIOS, tipo R (RPR)	138
artículo 233. Definición.	
artículo 234. Condiciones de uso.	
CAPITULO 9. SUELO RUSTICO de PROTECCION ORDINARIA (RPO)	140
artículo 235. Definición.	
artículo 236. Condiciones de uso y edificación.	
TITULO VIII. REGIMEN del SUELO URBANIZABLE.	
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	141
artículo 237. Definición.	
artículo 238. Régimen urbanístico.	
artículo 239. Deberes legales de los promotores.	
artículo 240. Facultades urbanísticas de la propiedad.	
artículo 241. Sectores en el suelo urbanizable.	
artículo 242. Delimitación de sectores.	
CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	144
artículo 243. Suelo urbanizable delimitado.	
artículo 244. Regulación del suelo urbanizable de nueva creación.	
artículo 245. Asignación de usos.	
artículo 246. Asignación de tipologías.	
artículo 247. Aprovechamiento medio.	
artículo 248. Regulación del suelo urbanizable en ejecución.	
artículo 249. Reservas de suelo para equipamientos.	
artículo 250. Obtención de reservas de suelo para dotaciones.	
artículo 251. Determinaciones de ordenación del suelo.	
usos, tipologías características y aprovechamientos medios en el suelo urbanizable	148
TITULO IX. REGIMEN del SUELO URBANO.	
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	149
artículo 252. Definición.	
artículo 253. Régimen urbanístico.	
artículo 254. Deberes en suelo urbano consolidado.	
artículo 255. Solar.	
CAPITULO 2. SUELO URBANO CONSOLIDADO	152
artículo 256. Calificación del suelo.	
CAPITULO 3. GESTION del SUELO	153
artículo 257. Derecho al aprovechamiento urbanístico.	
artículo 268. Aprovechamiento urbanístico de una parcela.	
artículo 259. Ajustes del aprovechamiento urbanístico.	
artículo 260. Edificación simultánea a la urbanización.	
CAPITULO 4. ZONA de MANZANA ALINEADA	155
artículo 261. Ambito y tipología.	
artículo 262. Categorías.	
artículo 263. Condiciones de geométricas del sólido capaz.	
artículo 264. Condiciones de parcela.	
artículo 265. Edificabilidad.	
artículo 266. Posición de la edificación.	

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

**PG.CBZ
normativa**

artículo 267.	Forma de la edificación.	
artículo 268.	Condiciones de los usos.	
CAPITULO 5.	ZONA de EDIFICACION ABIERTA	158
artículo 269.	Ambito y tipología.	
artículo 270.	Categorías.	
artículo 271.	Condiciones de geométricas del sólido capaz.	
artículo 272.	Condiciones de parcela.	
artículo 273.	Edificabilidad.	
artículo 274.	Posición de la edificación.	
artículo 275.	Forma de la edificación.	
artículo 276.	Estudios de Detalle.	
artículo 277.	Condiciones de los usos.	
CAPITULO 6	ZONA de EDIFICACION UNIFAMILIAR	161
artículo 278.	Ambito y tipología.	
artículo 279.	Categorías.	
artículo 280.	Condiciones de geométricas del sólido capaz.	
artículo 281.	Condiciones de parcela.	
artículo 282.	Edificabilidad.	
artículo 283.	Posición de la edificación.	
artículo 284.	Condiciones específicas de las categorías Tradicional e Intensiva.	
artículo 285.	Estudios de Detalle.	
artículo 286.	Otros condicionantes.	
artículo 287.	Condiciones de los usos.	
CAPITULO 7.	NUCLEO TRADICIONAL	167
artículo 288.	Ambito y tipología.	
artículo 289.	Condiciones de aplicación.	
CAPITULO 8.	ZONA de ORDENACION CONSOLIDADA	168
artículo 290.	Ambito y tipología.	
artículo 291.	Condiciones de aplicación.	
CAPITULO 9.	ZONA de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	169
artículo 292.	Ambito y tipología.	
artículo 293.	Categorías.	
artículo 294.	Condiciones de geométricas del sólido capaz.	
artículo 295.	Condiciones de parcela.	
artículo 296.	Edificabilidad.	
artículo 297.	Posición de la edificación.	
artículo 298.	Condiciones de los usos.	
CAPITULO 10.	ZONA DOTACIONAL	171
artículo 299.	Ambito y tipología.	
artículo 300.	Categorías.	
artículo 301.	Condiciones de geométricas del sólido capaz.	
artículo 302.	Edificabilidad.	
artículo 303.	Posición de la edificación.	
artículo 304.	Dotacional Deportivo.	
artículo 305.	Dotacional Educativo.	
artículo 306.	Dotacional de Servicios de Interés Público y Social.	
artículo 307.	Dotacional Religioso.	
artículo 308.	Dotacional Especial.	
artículo 309.	Dotacional sin determinar.	
artículo 310.	Condiciones de los usos y de las alturas.	

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

	PG.CBZ normativa
CAPITULO 11. ZONA de ESPACIOS LIBRES	175
artículo 311. Ambito y tipología.	
artículo 312. Categorías.	
artículo 313. Condiciones del estacionamiento bajo rasante.	
artículo 314. Condiciones del estacionamiento sobre rasante.	
artículo 315. Condiciones de los usos y de la edificación.	
CAPITULO 12. ZONA de INFRAESTRUCTURAS	176
artículo 316. Ambito.	
artículo 317. Categorías.	
TITULO X. SECTORES y UNIDADES de ACTUACION.	
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	177
artículo 318. Definición.	
artículo 319. Delimitación.	
artículo 320. Desarrollo.	
artículo 321. Condiciones de actuación.	
artículo 322. Compensaciones de los gastos de urbanización por sectores.	
artículo 323. Condiciones específicas para las zonas de riesgos geológicos.	
TITULO XI. NORMAS de PROTECCION del PATRIMONIO.	
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	182
artículo 324. Consideraciones generales sobre protección.	
artículo 325. Deber de uso y conservación.	
artículo 326. Coste de las obras de conservación.	
artículo 327. Declaración de ruina.	
artículo 328. Actuaciones de urgencia.	
artículo 329. Catálogo.	
artículo 330. Objetivos.	
artículo 331. Criterios	
CAPITULO 2. PROTECCION de EDIFICIOS	185
artículo 332. Ambito.	
artículo 333. Nivel de protección.	
artículo 334. Obras permitidas en el nivel integral.	
artículo 335. Obras permitidas en el nivel estructural.	
artículo 336. Obras permitidas en el nivel ambiental.	
artículo 337. Usos permitidos.	
CAPITULO 3. PROTECCION de PARCELAS y ESPACIOS LIBRES	188
artículo 338. Ambito.	
artículo 339. Nivel de protección.	
artículo 340. Intervenciones permitidas.	
artículo 341. Otras consideraciones.	
CAPITULO 4. PROTECCION de YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	190
artículo 342. Ambito.	
artículo 343. Intervenciones permitidas.	

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

TITULO I. VIGENCIA, EFECTOS y CONTENIDO del PLAN

CAPITULO 1. NATURALEZA y VIGENCIA del PLAN

artículo 01. Naturaleza y ámbito del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana de CABEZON de la SAL tiene por objeto la revisión de las anteriores Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo (en adelante RDL.2/08). Todo ello de acuerdo con la legislación autonómica concordante en materia de regulación de suelo, como es la Ley de CANTABRIA 2/2001, de 25 de junio, de ordenación territorial y régimen del suelo de CANTABRIA (en adelante LOT.2/01), y sus modificaciones posteriores, en especial, por su alcance, las contenidas en la Ley de CANTABRIA 7/2007, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y de contenido financiero (en adelante LMF.7/07), y también en la Ley de CANTABRIA 2/2009, de 3 de julio, la Ley de CANTABRIA 3/2012, de 21 de junio, y la Ley de CANTABRIA 5/2012, de 11 de diciembre, todas ellas de modificación de la LOT.2/01.
2. El ámbito del presente Plan General es la totalidad del término municipal de CABEZON de la SAL.
3. El presente Plan General se constituye en instrumento de ordenación integral del territorio municipal, abarcando la ordenación de todo su ámbito, la clasificación y calificación urbanística del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, la definición de los elementos fundamentales de la estructura general del territorio respetando la legislación de mayor rango aplicable, la regulación del uso y la edificación para el suelo urbano consolidado, así como la de los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable delimitado, la delimitación de unidades de actuación en estos tipos de suelo, la determinación de las Normas Urbanísticas, el trazado y las características de la red viaria, y todos los otros aspectos legales que le sean de aplicación en función de la legislación vigente.

artículo 02. Vigencia.

1. El presente Plan General entrará en vigor en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común, y, de acuerdo con el artículo 84.1 de la LOT.2/01, sólo se producirá ésta una vez efectuada su publicación en el Boletín Oficial de CANTABRIA en los términos del citado artículo.
2. El Plan General tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones y revisiones de que pueda ser objeto.

artículo 03. Efectos.

1. La aprobación del Plan General le confiere los siguientes efectos:
 - a) **Ejecutividad.** Supondrá la habilitación para el ejercicio de las facultades urbanísticas por parte de los propietarios del suelo y de las construcciones, y de las funciones necesarias por ley para el cumplimiento de las determinaciones del Plan por parte del Ayuntamiento.
 - b) **Declaración de utilidad pública.** Supondrá la declaración de utilidad pública de todas las obras precisas y de la necesidad de ocupación de los

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

terrenos, edificios, bienes o derechos correspondientes a los efectos de su expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

- c) **Publicidad.** Supondrá el derecho de consulta por cualquier administrado de la documentación del Plan y de información por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito del término municipal.
- d) **Obligatoriedad.** Supondrá que tanto la Administración como los particulares quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en el Plan.
- e) **Edificios fuera de ordenación.** Supondrá que los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan que resulten disconformes con él serán calificados como fuera de ordenación, así como aquellos cuya expropiación o demolición esté expresamente prevista por el planeamiento.

artículo 04. Revisión del Plan General.

- 1. Se entiende por revisión del Plan General la alteración del contenido del mismo que afecte de manera sustancial a la estructura y a la ordenación general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada bien por la elección de un modelo territorial distinto bien por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, bien por el agotamiento de su capacidad.
- 2. Serán supuestos directos de Revisión del Plan General :
 - a) Entrada en vigor de una nueva legislación urbanística que implique la obligación legal de proceder a la revisión total o parcial del planeamiento.
 - b) Aprobación de un planeamiento de carácter supramunicipal que implique la obligación expresa de proceder a la revisión total o parcial de este Plan.
 - c) El cumplimiento del plazo de DIEZ (10) años desde la aprobación definitiva del presente Plan.

artículo 05. Modificación del Plan General.

- 1. Se entiende por modificación del Plan General la alteración de las determinaciones del mismo en el caso de los supuestos no contemplados en el artículo anterior, así como la alteración de la delimitación de los sectores, el cambio de clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de las determinaciones del Plan siempre que, por su entidad, no entre dentro de los supuestos de revisión.
- 2. Las modificaciones del Plan General se sujetarán a las mismas disposiciones en cuanto a procedimiento que el propio Plan, tal como establecen los artículos 83 de la LOT.2/01 y 161 del Reglamento de Planeamiento, debiendo justificarse adecuadamente, en cualquiera de los casos, la no incidencia de la modificación en la ordenación general.
- 3. No se entenderá como modificación del Plan General la actualización de sus contenidos a la legislación estatal o autonómica en materia de suelo o de cualquiera otra materia cuando se trate de introducir modificaciones sobrevenidas de la referencia a esas normativas en aspectos en los que el presente Plan General hace alusión directa a ellas o en ocasiones, incluso, traslada parte de su texto literal, entendiéndose que un simple trámite de información pública del anuncio de la actualización remitida de normativa durante un plazo de un (1) mes tras su aprobación por la Alcaldía u órgano asimilado, servirá para la actualización de esos contenidos.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

artículo 06. Adecuación del Plan General.

1. Tendrán la consideración de adecuación del Plan, y no de modificación o de revisión del mismo, los cambios concretos en alguna de las determinaciones o contenidos que puedan originarse por los siguientes motivos:
 - a) Corrección de errores.
 - b) Ajustes de delimitación o superficie previstos en las Ordenanzas de los distintos ámbitos de actuación manejados en el Plan, siempre que dicho ajuste no suponga una variación de superficie superior al DIEZ (10) por CIENTO de la establecida para el ámbito afectado.
 - c) Aplicación de los supuestos de compatibilidad y sustitución de usos.
 - d) Ajustes de la delimitación de las clasificaciones o calificaciones de suelo, pudiéndose incluir el total de una parcela en la clasificación o calificación de suelo en que tuviera su OCHENTA y CINCO (85) por ciento ya clasificado o calificado como tal.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 2. CONTENIDO e INTERPRETACION del PLAN GENERAL

artículo 07. Documentación del Plan General.

1. El presente Plan General consta de los siguientes documentos:
 - a) **MEMORIA**. Es el documento en el que se refieren los fines y objetivos de la ordenación urbanística proyectada, y se deriva de las conclusiones obtenidas del análisis de la situación existente. Se constituye en el instrumento de interpretación general del Plan y actúa como documento básico y vinculante para la resolución de conflictos entre otros documentos o determinaciones del propio Plan.
 - b) **PLANOS de INFORMACION**. En ellos se refleja gráficamente la situación del territorio municipal en cuanto a sus características naturales y usos del suelo, infraestructuras y estado actual del suelo.
 - c) **PLANOS de ORDENACION**. En ellos se recogen gráficamente las determinaciones normativas del Plan.
 - d) **NORMAS URBANISTICAS y de EDIFICACION**. Son el documento normativo de ordenación del territorio municipal con carácter general, y se constituyen, con carácter específico, en las Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo para cada tipo de suelo clasificado, conteniendo el régimen general o detallado de los requisitos de todo tipo para la regulación expresa de la ejecución del Plan.
 - e) **CATALOGO de PROTECCION del PATRIMONIO**. Constituye el instrumento de protección que el artículo 64 de la LOT.2/01 y el Reglamento de Planeamiento contempla en su artículo 86.3 como complemento del planeamiento general en materia de especial protección de elementos arquitectónicos o naturales que, por sus singulares valores, sean merecedores de la misma.
 - f) **ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**. Constituye el documento que refleja tanto los costes que implicará la ejecución del Plan como los medios financieros disponibles o previsibles para ello, estimando la viabilidad real del mismo.
 - g) **INFORME de SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**. De acuerdo con el artículo 52.2 de la LOT.2/01 y de la legislación vigente en la materia, constituye el documento en el que se evalúa la incidencia medioambiental de las determinaciones del planeamiento sobre el territorio, proponiendo, si fueran necesarias, las medidas correctoras de los impactos que se produzcan. Se sustancia en un trámite ambiental que culmina con la **MEMORIA AMBIENTAL** emitida por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística del Gobierno de CANTABRIA.
 - h) **INFORME de SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**. De acuerdo con el artículo 15.4 del RDL.2/08, constituye el documento en el que se evalúa la incidencia sobre la Hacienda municipal de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes derivados de la nueva ordenación, así como también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

artículo 08. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de CABEZON de la SAL de acuerdo con la legislación vigente, y sin perjuicio de las atribuciones y funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. La jerarquía en la interpretación de los distintos documentos de las Normas será la siguiente:
 - Primero. Memoria Urbanística.
 - Segundo. Normas Urbanísticas.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- Tercero. Planos de Ordenación.
- Cuarto. Catálogo de Protección del Patrimonio.
- Quinto. Planos de Información.

3. En todo caso, la documentación escrita prevalecerá sobre la gráfica, así como también la medición real sobre la realizada sobre planos.
4. En la interpretación del Plan General prevalecerán los criterios más favorables al mayor equilibrio entre edificabilidad y equipamientos, mayor superficie de espacios libres, mejor conservación del patrimonio protegido, menor deterioro del medioambiente, el paisaje, el medio natural y la imagen urbana, y, en general, la defensa del interés general de la colectividad.
5. En cuanto a las referencias a legislación específica contenidas en este Plan General, se entiende que serán obligatorias mientras dichas normativas estén vigentes en su aplicación, quedando sustituidas sus referencias, en el caso de su derogación, por las normas de similar alcance o contenido que las sustituyeren.

artículo 09. Ordenanzas complementarias.

1. El presente Plan General establece ciertos parámetros y condicionantes que podrán ser desarrollados posteriormente mediante Ordenanza Municipal específica sin que ello constituya modificación de las mismas, así como también hacen referencia a Ordenanzas complementarias cuya redacción se considera conveniente para el mejor desarrollo y gestión del propio Plan General.

artículo 10. Informes urbanísticos.

1. Toda persona podrá solicitar por escrito Informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o ámbito municipal, presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, debiendo identificar en la misma, de forma inequívoca y acompañada por un plano de emplazamiento, la situación de la finca objeto de la consulta.
2. Así mismo, los particulares podrán consultar de forma directa todos los documentos integrantes del Plan General en el local y el horario que señale el Ayuntamiento para tal fin, debiendo promoverse, en cualquier caso, la posibilidad de la consulta telemática y abierta del planeamiento por medio de la página web municipal.
3. Tal como se establece en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento llevará un libro Registro en el que se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de desarrollo y gestión del Plan, así como los acuerdos de revisión y modificación de las misma, y las resoluciones administrativas y sentencias que les afectaren.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

TITULO II. DESARROLLO y EJECUCION del PLAN GENERAL

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 11. Competencia para el desarrollo del Plan General.

1. La competencia para el desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de CABEZON de la SAL, sin perjuicio de la participación de los particulares, dentro de las competencias que les otorga la legislación vigente y el propio planeamiento.
2. Los organismos de las Administración General del Estado y de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA, dentro de sus atribuciones, llevarán a cabo el desarrollo de las infraestructuras, equipamientos y servicios que sean de su competencia, así como también todas aquellas actuaciones en cooperación con el Ayuntamiento para el mejor desarrollo del Plan General y de sus objetivos y determinaciones.

artículo 12. Desarrollo del Plan General.

1. De acuerdo con el artículo 92 de la LOT.2/01, modificado por el artículo 16 de la LMF.7/07, el presente Plan General clasificará el suelo del término municipal de CABEZON de la SAL en urbano consolidado, no consolidado y de núcleo tradicional, urbanizable delimitado (no hay residual en atención a los criterios del RDL.2/08) y rústico de especial protección y de protección ordinaria.
2. Las previsiones del Plan General en suelo urbano consolidado y de núcleo tradicional serán de ejecución inmediata, una vez completada su urbanización y cumplidos los deberes establecidos en el artículo 98 de la LOT.2/01.
3. Las previsiones del Plan General en suelo urbano no consolidado se materializarán en cuanto a consolidación y edificación una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 100 de la LOT.2/01.
4. Las previsiones del Plan General en suelo urbanizable se desarrollarán a través de Planes Parciales y una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 106 de la LOT.2/01.
5. Las previsiones del Plan General en suelo rústico serán de aplicación directa en cuanto al uso, disfrute y disposición de los terrenos de conformidad con la naturaleza propia de los mismos, siendo necesario, para el caso de construcciones o usos excepcionalmente permitidos, de acuerdo con los artículos 112 y 113 de la LOT.2/01 (especialmente tras su modificación por la LOT.5/12), el cumplimiento de los procedimientos establecidos a tal fin por la propia LOT.2/01.

artículo 13. Instrumentos de actuación.

1. El desarrollo de las determinaciones del Plan General podrá llevarse a cabo, según los casos, mediante los siguientes tipos de instrumentos:
 - a) Instrumentos de ordenación.
 - b) Instrumentos de gestión.
 - c) Instrumentos de ejecución.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS de ORDENACION

artículo 14. Figuras de planeamiento.

1. Las figuras de planeamiento que habrán de desarrollar las determinaciones del Plan General en los ámbitos que les sean de aplicación de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y con la LOT.2/01, serán las que a continuación se reseñan:
 - a) **Planes Parciales (PP)**. El Plan Parcial es el instrumento urbanístico cuyo objeto es regular la urbanización y edificación del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores completos de los definidos por el Plan General, y sin capacidad para modificar las determinaciones del mismo.
 - b) **Planes Especiales (PE)**. Los Planes Especiales son el instrumento de desarrollo de las previsiones del Plan General, en los ámbitos por ellas señalados y de acuerdo con los contenidos del Reglamento de Planeamiento en sus artículos 76 y siguientes y del artículo 60 de la LOT.2/01, con las finalidades que a continuación se mencionan:
 - b.1. Desarrollo del sistema general de comunicación y de sus zonas de protección, del sistema de espacios libres públicos, y del sistema de equipamiento comunitario.
 - b.2. Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
 - b.3. Reforma Interior en suelo urbano (PERI).
 - b.4. Protección del paisaje, las vías de comunicación, el suelo y el subsuelo.
 - b.5. Ordenación de los ámbitos de suelo rústico próximos a los núcleos urbanos o tradicionales para delimitar ese ámbito de proximidad, establecer las condiciones de uso e integración en el entorno y en relación con los núcleos, así como determinar las directrices generales a seguir por las nuevas edificaciones.
 - b.6. Saneamiento de las poblaciones.
 - b.7. Mejora de los medios urbano, rural y natural.
 - b.8. Ordenación de residuos.
 - b.9. Abastecimiento y saneamiento de aguas, suministro de energía y comunicaciones por cable.
 - b.10. Cualesquiera otras finalidades análogas.
2. Los instrumentos de desarrollo del planeamiento sometidos a evaluación ambiental contendrán los criterios, objetivos o condiciones específicas a tener en cuenta en el análisis de las alternativas que formen parte de ese procedimiento.

artículo 15. Figuras complementarias de planeamiento.

1. Las figuras complementarias de planeamiento que habrán de desarrollar las determinaciones del Plan General en los ámbitos que les sean de aplicación de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y con la LOT.2/01, serán las que a continuación se reseñan:
 - a) **Estudios de Detalle (ED)**. Su redacción será necesaria para la aplicación del Plan General en los distintos tipos de suelo de acuerdo con el artículo 61 de la LOT.2/01 y en orden a conseguir alguna de las siguientes finalidades:
 - a.1. Establecer alineaciones y rasantes en el caso de no estar establecidas o bien completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan.
 - a.2. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan y completar, en su caso, la red de comunicaciones con los viales

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

interiores necesarios para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de detalle, todo ello sin que suponga aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y los volúmenes edificables, y sin alterar las previsiones de densidad de población y usos permitidos.

En todo caso, un estudio de Detalle no podrá alterar la clasificación o calificación del suelo, ni el aprovechamiento o la edificabilidad que corresponda a los terrenos incluidos en su ámbito. Tampoco tendrá la posibilidad de reducir el espacio destinado a espacios libres, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

- b) **Ordenanzas urbanísticas (OU).** Se desarrollan para regular aspectos estéticos, condiciones higiénico-sanitarias o actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales, no pudiendo, en ningún caso, modificar el planeamiento de aplicación ni afectar a las condiciones de edificabilidad y uso del suelo interesado.
- c) **Proyectos de Urbanización (PU).** Son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica la realización material de las determinaciones de los Planes. No contendrán determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación ni modificarán las previsiones del planeamiento que desarrollen.
- d) **Catálogos de Protección del Patrimonio.** Son documentos complementarios de las determinaciones de los Planes Especiales y del planeamiento general a los efectos de proteger edificios, espacios o elementos arquitectónicos o naturales que, por sus singulares valores o características, hayan de ser conservados, así como aquellos afectados por la legislación del Patrimonio Cultural. Se redactarán de acuerdo a lo contenido en el artículo 44.2 de la LOT.2/01 y del artículo 86 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, debiendo incluir las medidas de protección específicas y diferenciadas que procedan a fin de evitar la destrucción o modificación sustancial de los elementos afectados.
- e) **Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.** Completan la documentación del planeamiento general de acuerdo con la LOT.2/09, en el sentido de recoger todas las edificaciones existentes en el suelo rústico municipal con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural de las que constituyen el tipo en el municipio, que son, además, acreedoras de someterse a procesos de transformación en función de ser representantes de ese modelo de la arquitectura tradicional en el municipio en cuanto a sus valores.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS de GESTION.

artículo 16. Ejecución del Plan General.

1. La ejecución del Plan General, de acuerdo con la LOT.2/01, requerirá siempre la aprobación del instrumento de actuación más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.
2. En todo caso, la ejecución del Plan General garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del proceso urbanizador en los términos previstos en la LOT.2/01, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos públicos, de sistema general o local, y de aquellos en que se sitúe el aprovechamiento correspondiente a la Administración, así como también la recepción gratuita y urbanizada de todo ello por parte del Ayuntamiento.
3. La ejecución del Plan General se realizará mediante los sectores y sus unidades de actuación que se delimiten en cada tipo de suelo, salvo en los supuestos de actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado y de núcleo tradicional, y cuando se trate de ejecutar directamente por parte de las Administraciones Públicas los sistemas generales o cualesquiera otras dotaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo.

artículo 17. Delimitación de Unidades de Actuación.

1. Las Unidades de Actuación son los ámbitos territoriales delimitados para posibilitar la ejecución integrada del planeamiento con plena autonomía técnica y económica, debiendo delimitarse de forma que garanticen el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, de equidistribución y de urbanización de la totalidad de su superficie conforme a la legislación urbanística aplicable, pudiendo ser continuas o discontinuas en su delimitación física.
2. La delimitación de las Unidades de Actuación, dando cumplimiento siempre a lo establecido en el artículo 122 de la LOT.2/01 en cuanto a las condiciones para la delimitación de las mismas, podrá hacerse por alguno de los siguientes mecanismos o instrumentos:
 - a) El propio Plan General.
 - b) Los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior en desarrollo de sus determinaciones.
 - c) En su defecto, por el Alcalde, de oficio o a petición de los particulares interesados, previos los trámites de información pública durante veinte (20) días y notificación a los propietarios afectados.

artículo 18. Sistemas de actuación.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que, cuando no estuviera fijado por el presente Plan General o por el planeamiento de desarrollo posterior, el Ayuntamiento determine para cada caso.
2. Los sistemas de actuación, de acuerdo con el capítulo VI de Título III de la LOT.2/01, son los siguientes:
 - a) Sistema de compensación.
 - b) Sistema de cooperación.
 - c) Sistema de expropiación.
 - d) Sistema de concesión de obra urbanizadora.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

artículo 19. Sistema de compensación.

1. La ejecución del planeamiento por el sistema de compensación se regirá en todo por lo contenido en la sección segunda del capítulo VI de Título III de la LOT.2/01, así como en todo aquello que no se oponga a ella del Capítulo II del Título V del Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
2. El sistema de compensación, de base privada, tiene por objeto la gestión y la ejecución de la urbanización de una unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su delimitación agrupados en Junta de Compensación, excepto en el caso de que todos los terrenos pertenezcan a un propietario único o de que todos acuerden seguir el trámite del procedimiento abreviado previsto en el artículo 157 de la LOT.2/01.
3. Una vez constituida, la Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación en el que se formalizará tanto el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios interventores como la cesión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita que establezca el planeamiento.
4. Correrán a cargo de la Junta de Compensación tanto el pago de los Proyectos de Urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras como la contratación, ejecución y pago de dichas obras de urbanización necesarias en la Unidad de Ejecución.

artículo 20. Sistema de cooperación.

1. La ejecución del planeamiento por el sistema de cooperación se regirá en todo por lo contenido en la sección tercera del capítulo VI de Título III de la LOT.2/01, así como en todo aquello que no se oponga a ella del Capítulo III del Título V del Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
2. En el sistema de cooperación, de base pública, los propietarios del suelo incluido dentro de la unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento asume el papel de urbanizador y ejecuta las obras determinadas por el planeamiento.
3. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados.
4. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas en función de alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Supuestos del artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.
 - b) Las parcelas resultantes tras la ordenación de la unidad de actuación y la deducción del espacio viario y de los terrenos de cesión obligatoria, cumplan las condiciones mínimas de superficie, dimensiones y forma que establezca la ordenanza de aplicación en función de la calificación del suelo afectado por la actuación.

artículo 21. Sistema de expropiación.

1. La ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación se regirá en todo por lo contenido en la sección cuarta del capítulo VI de Título III de la LOT.2/01, así como en todo aquello que no se oponga a ella del Capítulo IV

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

del Título V del Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En el sistema de expropiación, de base pública, el Ayuntamiento obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos dentro de la unidad afectada, ejecuta las obras de urbanización y enajena después las parcelas susceptibles de edificación. La fijación del justiprecio expropiatorio se realizará conforme a la legislación del Estado, actualmente la Ley de Expropiación Forzosa, y el Reglamento de Gestión Urbanística.
3. La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de las siguientes finalidades:
 - a) Ejecución de sistemas generales.
 - b) Desarrollo de unidades de actuación cuando se fije como sistema de actuación.
 - c) Ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.
 - d) Obtención de terrenos destinados a la construcción de viviendas acogidas al régimen de Protección Oficial o a otros usos declarados de interés público y social.
 - e) Por incumplimiento de los deberes urbanísticos de la propiedad.

artículo 22. Sistema de concesión de obra urbanizadora.

1. La ejecución del planeamiento por el sistema de concesión de obra urbanizadora se registrará en todo por lo contenido en la sección quinta del capítulo VI de Título III de la LOT.2/01.
2. En el sistema de concesión de obra urbanizadora, de base privada, el Ayuntamiento concede a un agente urbanizador la realización de las obras de urbanización, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, obteniendo su retribución de éstos, bien en terrenos edificables bien en metálico, conforme a lo convenido en el pliego de condiciones del concurso convocado por con el Ayuntamiento para la convocatoria y adjudicación de las obras.

artículo 23. Actuaciones aisladas.

1. En suelo urbano consolidado y de núcleo tradicional, cuando no se actúe a través de unidades de actuación, las parcelas se desarrollarán de forma directa, y para ello deberán contar con la condición de solar o garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación con los requisitos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística y con el artículo 101 de la LOT.2/01, previa normalización de fincas, si fuere necesario, y tras la preceptiva Licencia.

artículo 24. Normalización de fincas.

1. Se entiende por normalización de fincas, de acuerdo con el contenido del artículo 129 de la LOT.2/01, la operación por la que se redefinen los linderos de propiedades colindantes al objeto de adaptar su configuración física a las determinaciones de parcela mínima del Plan General.
2. La normalización de fincas como sistema de gestión procederá en aquellos casos así señalados por el propio Plan General así como siempre que sea preciso regularizar la configuración física de las parcelas no siendo necesaria la redistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados. Es un proceso propio, en general, del suelo urbano consolidado.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

3. El proceso de tramitación de la normalización de fincas será el recogido en el artículo 129.3 de la LOT.2/01, iniciado bien a instancias del interesado con Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales en cuanto a su necesidad bien por iniciativa municipal.
4. La normalización de fincas será obligatoria para el colindante en el caso de que una parcela no cumpla las condiciones dimensionales de parcela mínima (excepto en lo referente a su superficie), su titular inicie el trámite establecido en la LOT.2/01 y el Informe municipal sea favorable.

artículo 25. Reparcelación.

1. La ejecución del planeamiento por el método de la reparcelación se regirá en todo por lo contenido en el Título III del Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva y posterior división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios originales en función de sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda conforme a la legislación urbanística vigente.
3. La reparcelación tiene por objeto:
 - a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
 - b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
 - c) La localización en parcelas aptas para la edificación de los aprovechamientos urbanísticos establecidos por las Normas y, de forma concreta, de los correspondientes al Ayuntamiento en virtud de los deberes de cesión.

artículo 26. Parcelación urbanística.

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que no tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra y que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables según el presente planeamiento. Esta operación no puede dar lugar a parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima de la Ordenanza que les sea de aplicación, ni a parcelas que pierdan la condición de solar.
2. En el caso de que una de las parcelas resultantes (matriz o segregada) fuera inferior a la mínima, la parcelación será admisible sólo si esa finca fuera adquirida simultáneamente por el propietario del terreno colindante con el fin de agruparlos y formar una nueva finca con parcela mínima suficiente, o en el caso de segregación por la línea divisoria de las clasificaciones urbanísticas. En estos casos, tales condiciones se harán constar en la licencia y se incluirá la característica concurrente en el Registro de la Propiedad.
3. En suelo rústico no podrán realizarse segregaciones, fraccionamientos o divisiones de terrenos en contra de lo dispuesto en la LOT.2/01, en el presente planeamiento o en la legislación forestal, agraria o similar, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) que se trate de concentrar propiedades

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- b) que se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de uso no agrario permitido en esta Ley, y siempre que no dé lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano. A estos efectos, deberá solicitarse la correspondiente licencia dentro del plazo de un año desde la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, y ejecutarse en el plazo establecido en la licencia o en sus prórrogas, haciéndose constar estas condiciones en la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, que se unirá en la escritura pública que se otorgue para su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma que corresponda conforme a la legislación hipotecaria.
- 4. En relación con la legislación de carreteras autonómicas de CANTABRIA y los accesos desde las mismas, la parcelación de fincas colindantes con carreteras autonómicas deberá contar con el informe favorable, previo y vinculante, de la Consejería correspondiente del Gobierno de CANTABRIA con competencias en la materia y, con carácter general, se tendrá en cuenta que:
 - a) la parcelación no debe dar origen a nuevos accesos
 - b) el acceso de la finca matriz será el acceso para las restantes parcelas resultado de la parcelación o segregación
 - c) en caso de que sea necesario modificar el acceso de la finca matriz, dicha modificación se hará de forma que atienda adecuadamente al resto de fincas resultado de la parcelación, y será el único para todas ellas

artículo 27. Ordenanzas Municipales.

- 1. A los efectos de este planeamiento tienen la consideración de Ordenanzas Municipales todas las disposiciones derivadas de competencias municipales ordinarias que se refieran a la aplicación del planeamiento urbanístico y de los usos del suelo, y a la regulación de las actividades y de las obras.
- 2. Se consideran Ordenanzas Municipales todas las actualmente vigentes cuyo contenido y determinaciones no se opongan a lo establecido por el presente Plan.

artículo 28. Convenios urbanísticos.

- 1. Dentro del marco de la legislación urbanística vigente podrá utilizarse el convenio urbanístico, de acuerdo con los contenidos del Capítulo IV del Título VII de la LOT.2/01, para los siguientes objetivos:
 - a) En fase de planeamiento:
 - a.1. Obtención de mayores equipamientos.
 - a.2. Concreción de las determinaciones urbanísticas.
 - a.3. Localización y ubicación de zonas verdes y espacios libres.
 - a.4. Modificación de las condiciones urbanísticas.
 - b) En fase de gestión o de ejecución:
 - b.1. Agilización de unidades de ejecución y gestión.
 - b.2. Sustitución en metálico de las cesiones de aprovechamiento.
 - b.3. Permuta de aprovechamientos por solares, urbanización o ejecución de obras públicas.
 - b.4. Permuta de aprovechamientos por terrenos.
 - c) Cualesquiera otros que contribuyan a agilizar el planeamiento, su gestión, la obtención de sistemas locales y generales o la obtención de reservas de suelo para operaciones de iniciativa pública.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

2. Los convenios urbanísticos no podrán alterar las prescripciones legales ni las normas imperativas del planeamiento, la clasificación del suelo y sus calificaciones, los estándares urbanísticos ni las normas de aplicación directa.
3. No serán objeto de convenio las rebajas de aprovechamiento determinadas como mínimas por el Plan General.
4. Los convenios que afecten a la potestad de planeamiento deberán ser aprobados necesariamente por el Pleno del Ayuntamiento, junto con la Modificación del planeamiento que les habilite.
5. En los supuestos de cesiones no exigidas por el planeamiento, articuladas mediante convenios urbanísticos o actas de cesión, el Ayuntamiento de CABEZON de la SAL podrá compensar la cesión efectuada de forma económica, en dinero, o bien compensar la edificabilidad perdida atribuyendo la diferencia en la parcela resultante tras la cesión. La atribución de esta edificabilidad se realizará previo Informe Técnico en el que se acredite la edificabilidad que resulte de la cesión efectuada, no siendo necesario en este trámite la modificación del planeamiento.
6. Los convenios urbanísticos de cesión de suelo a viales con reconocimiento de edificabilidad suscritos entre la Administración actuante y los ciudadanos firmantes durante los DIEZ (10) años previos a la entrada en vigor del presente Plan General se entenderán incorporados a las prescripciones del mismo si estuvieran documentados o reconocidos por el Ayuntamiento de CABEZON de la SAL. Los aprovechamientos o la edificabilidad reconocida por convenio se sumarán a los atribuidos por la Ordenanza de aplicación.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 4. INSTRUMENTOS de EJECUCION.

artículo 29. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad general será desarrollar en la práctica y posibilitar la realización material de las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, infraestructura y servicios, de acuerdo con lo contenido en el artículo 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, con el artículo 64 de la LOT.2/01, o con alguna de las siguientes finalidades:
 - a) Llevar a la práctica en suelo urbano las determinaciones de las Normas.
 - b) Llevar a la práctica en suelo urbanizable la realización material de las determinaciones de los Planes Parciales.
 - c) Ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.
2. En ningún caso un Proyecto de Urbanización contendrá determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, ni alterará las previsiones y determinaciones del planeamiento que desarrolle.
3. Las obras de urbanización susceptibles de ser objeto de un Proyecto de urbanización de forma aislada o agrupadas son las siguientes:
 - a) Movimiento de tierras.
 - b) Pavimentación.
 - c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - d) Red de distribución de agua potable.
 - e) Red de distribución de agua de riego e hidrantes contra incendios.
 - f) Red de distribución de energía eléctrica.
 - g) Red de alumbrado público.
 - h) Red de abastecimiento de gas.
 - i) Red de telefonía y comunicaciones.
 - j) Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
4. En cuanto a documentación, los Proyectos de Urbanización se atenderán a lo establecido en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y su tramitación seguirá el trámite contenido en el artículo 80 de la LOT.2/01.

artículo 30. Proyectos de Edificación.

1. Las obras de edificación se agruparán bajo los siguientes epígrafes con objeto de determinar la definición de los proyectos y de las condiciones que han de cumplir en cuanto a documentación específica para su tramitación municipal:
 - a) Obras en los edificios existentes.
 - b) Obras de nueva edificación.
 - c) Obras de demolición.
2. La clasificación de las obras responde a lo establecido en el "Capítulo 2. DEFINICIONES: OBRAS en los EDIFICIOS" del Título III de las presentes Normas Subsidiarias.
3. **Obras en los edificios existentes.** La documentación específica que habrán de contener los proyectos de edificación relativos a este tipo de obras respecto de la de los proyectos de obras de nueva edificación son los siguientes:

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- a) Descripción fotográfica del edificio en su situación actual en su conjunto, de los elementos más característicos y de las zonas e instalaciones que vayan a ser objeto de la intervención que pretende acometerse.
 - b) Levantamiento gráfico del edificio en su situación actual.
 - c) Descripción pormenorizada de los elementos afectados por las obras.
4. **Obras de nueva edificación.** La documentación que habrán de contener los proyectos de obras de nueva edificación será la relativa al correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución Material con el grado de detalle suficiente y de acuerdo con la normativa técnica aplicable y con la establecida por el Colegio Oficial de Arquitectos en materia de edificación y otros Colegios Profesionales afectados en los otros aspectos posibles del proyecto. En todo caso se incluirán los siguientes documentos:
- a) Memoria descriptiva de la solución adoptada y de las características de las obras a realizar, así como justificación del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación con expresión de todas aquellas circunstancias que afectasen a la parcela y a sus relaciones con el entorno (fincas colindantes, cuestiones ambientales, aspectos estéticos...).
 - b) Presupuesto, ya global ya pormenorizado (en función del tipo de obra), realizado a partir de una estimación del coste unitario y de una cuantificación de las distintas partidas que forman parte de los trabajos a ejecutar.
 - c) Planos a escala adecuada y convenientemente acotados en los que se definan las características de la edificación objeto del Proyecto. Deberá constar, además, un plano de parcela a escala mínima 1/500 con indicación acotada y precisa de la situación de la edificación proyectada así como del arbolado de interés existente sobre la misma.
5. **Obras de demolición.** La documentación que habrán de contener los proyectos de obras de demolición será la necesaria para la correcta definición de los trabajos a realizar en cuanto a su ejecución y medidas de seguridad a considerar. Constará también la completa definición documental (gráfica y fotográfica) de la edificación a demoler.
6. Todos los proyectos de obras incluirán entre su documentación preceptiva un Estudio de Gestión de Residuos procedentes de las obras, de acuerdo con la legislación vigente, que actualmente es el Real Decreto 105/2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

artículo 31. Proyectos de Actividades y de Instalaciones.

- 1. Los Proyectos de Actividades y de Instalaciones son documentos técnicos cuyo objetivo es la definición, de forma total o parcial, de la maquinaria, equipos mecánicos o instalaciones técnicas necesarios para el ejercicio, en un local apto para tal uso de una actividad concreta.
- 2. Los Proyectos de Actividades y de Instalaciones se concretarán en alguna de las siguientes figuras:
 - a) **Proyecto de Instalación de Actividad:** define, con carácter previo al inicio de una actividad, los equipos mecánicos y las instalaciones necesarias en un local o edificio para la implantación de la misma.
 - b) **Proyecto de Modificación de Instalación:** define, para una actividad ya en funcionamiento, los nuevos equipos mecánicos o las instalaciones que van a modificarse o a implantarse en un local o edificio.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

3. La documentación técnica con que habrán de contar estos Proyectos deberá someterse a las siguientes condiciones:
- a) Redacción por técnico competente.
 - b) Adecuación y cumplimiento de la legislación sectorial vigente para la actividad que vaya a desarrollarse y de las Ordenanzas Municipales correspondientes, así como de la posibilidad de instalación del uso en razón de las presentes Normas.
 - c) Documentación compuesta, como mínimo, por Memoria descriptiva y justificativa de la actividad y su implantación, Planos y Presupuesto.
 - d) Aceptación de la Dirección Facultativa de las Obras a ejecutar por técnico competente.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 5. TRAMITACION y GESTION del PLAN GENERAL.

artículo 32. Actos sujetos a Licencia.

1. Estarán sujetos a la preceptiva Licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de edificación y los señalados en el artículo 1 del Real Decreto 218/78, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, así como los contenidos en el artículo 183 de la LOT.2/01.
2. Se excluyen expresamente del régimen general de licencia las actividades estrictamente relacionadas con los aprovechamientos forestales en suelo rústico de especial protección, que deberán someterse a autorización por el órgano forestal del Gobierno de CANTABRIA, incluyéndose entre ellas de forma expresa la corta de vegetación arbórea o arbustiva, los movimientos de tierras vinculados a la apertura, mejora o mantenimiento de las vías de saca o desembosque de productos del aprovechamiento forestal, así como la apertura de caminos forestales en el ámbito de la gestión forestal y la prevención, detección y extinción de incendios forestales acometidos por el órgano forestal, así como los cierres de malla cinegética o ganadera de carácter temporal destinados a la protección de repoblaciones o al manejo de ganado en suelos rústicos de especial protección forestal.
2. La exigencia de Licencia municipal vincula tanto a los particulares como a las Administraciones públicas, aún cuando afecten a terrenos de dominio público, sin perjuicio de la posibilidad de aplicar los procedimientos previstos en el artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística para razones de urgencia o excepcional interés público y en el artículo 9 del mismo Reglamento para obras que afecten directamente a la defensa nacional.

artículo 33. Obras con Licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas pueden agruparse en los siguientes tipos:
 - a) Parcelación
 - b) Obras de urbanización.
 - c) Obras de edificación.
 - d) Otras actuaciones urbanísticas.
 - e) Ocupación.
 - f) Actividades.

artículo 34. Procedimiento para la obtención de Licencia.

1. La competencia para otorgar las Licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la legislación urbanística vigente.
2. Las Licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación urbanística aplicable y del presente Plan General y sus Ordenanzas.
3. El procedimiento de otorgamiento de Licencia se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local aplicable, debiendo constar en el expediente de concesión de licencia informes técnico y jurídico.
4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contra las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y del presente Plan General y sus Ordenanzas.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

5. La concesión de Licencia requerirá la previa aprobación del planeamiento más pormenorizado de aplicación sobre los terrenos afectados por la solicitud.
6. La solicitud de Licencia de obras irá acompañada de la siguiente documentación:
 - a) Instancia en modelo oficial explicando las obras a realizar.
 - b) Oficios de direcciones facultativas de los técnicos competentes legalmente autorizados y visados por sus Colegios profesionales respectivos.
 - c) TRES (3) ejemplares completos del proyecto técnico redactado por técnico competente y visados por su Colegio Profesional (de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio) y compuesto por la documentación técnica exigible, al menos, Memoria, Mediciones, Presupuesto y Planos. Al menos uno de los ejemplares será en soporte papel, quedando a la decisión municipal el tipo de soporte físico de los otros dos ejemplares.
 - d) Justificación de que la parcela tiene la condición de solar en el caso de obras de nueva planta.
 - e) Cuando se pretenda edificar en suelo urbano en parcelas que no cuenten con la condición de solar y no estén incluidas en unidades de ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, y será obligatoria como garantía de la realización de las obras de urbanización la aportación de los siguientes compromisos:
 - e.1. En la solicitud de Licencia el solicitante se comprometerá expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
 - e.2. Se prestará fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda y estimada en precios reales de mercado.
 - e.3. En la solicitud de Licencia el solicitante se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a cabo para todo o parte del edificio.
 - e.4. El compromiso a edificar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
 - f) Cuando se pretenda edificar en suelo urbano en parcelas incluidas en unidades de ejecución que aún no cuenten con la condición de solar, se estará a lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, y será obligatoria como garantía de la realización de las obras de urbanización la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - f.1. Deberá haber ganado firmeza por vía administrativa el acto de aprobación del instrumento de gestión necesario para garantizar la distribución de beneficios y cargas.
 - f.2. El estado de realización de las obras de urbanización deberá ser tal que el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela cuente ya con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
 - f.3. En la solicitud de Licencia el solicitante se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

de propiedad o de uso que se lleven a cabo para todo o parte del edificio.

- g) Cuando se pretenda edificar en suelo urbanizable, se estará a lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística en cuanto a la necesidad de la aprobación previa del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización y de la ejecución de las obras de urbanización. No obstante, en las condiciones del apartado anterior, se podrá conceder Licencia antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados.
7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la Licencia sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza depositada, impidiéndose el uso de lo edificado.
8. La resolución de otorgamiento o denegación de Licencia de obras deberá estar motivada en el cumplimiento, o no, del presente Plan General o de los requisitos formales necesarios para su concesión.
9. Una vez otorgada la Licencia se notificará el acuerdo con la liquidación de la tasa al interesado, que tendrá que satisfacer el pago en el plazo que se señale, al haber aceptado el compromiso de este pago con la solicitud de Licencia. Si en el plazo establecido en la notificación no se procede al pago y retirada de la Licencia, se entenderá que se renuncia a ella y se procederá a declarar su caducidad.

artículo 35. Licencias en Suelo Rústico.

1. El Ayuntamiento podrá otorgar Licencias en suelo rústico de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115 de la LOT.2/01, esto es, sólo en el caso del suelo rústico de protección ordinaria, y exclusivamente para las construcciones y usos permitidos en el artículo 113 de la misma Ley, correspondiendo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA la autorización en suelo rústico de especial protección.
2. El procedimiento de tramitación será el legalmente establecido, que viene fijado en el artículo 116 de la LOT.2/01 en función de la competencia municipal o de la competencia autonómica, y siempre de acuerdo con las limitaciones al respecto de la legislación sectorial aplicable.

artículo 36. Licencias de parcelación.

1. En suelo rústico, las divisiones de parcelas estarán sujetas a la preceptiva Licencia municipal, que se otorgará siempre que se ajusten a la legislación agraria aplicable, a lo previsto en el presente Plan General y a las demás disposiciones de aplicación.
2. En suelo urbano o urbanizable, las parcelaciones urbanísticas estarán sujetas a la preceptiva Licencia municipal, que se otorgará siempre que las parcelas resultantes sean aptas para la edificación de acuerdo con las condiciones de parcela mínima que se fijan en las Normas para los distintos tipos de suelo.
3. El Proyecto de Parcelación contendrá los siguientes documentos:
- a) Memoria justificativa conteniendo las razones para la parcelación y las características de la misma de acuerdo con las determinaciones de las Normas o del planeamiento más específico sobre el que se apoye. Deberán describirse las fincas originales y las fincas resultantes con el grado de precisión adecuado.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- b) Planos de estado actual a escala mínima 1/1.000 sobre plano parcelario oficial con identificación de las fincas registrales originarias, edificaciones existentes, arbolado y usos del suelo.
 - c) Planos de parcelación a escala mínima 1/1.000 con identificación de las parcelas resultantes y acotación de las mismas en orden a establecer su adecuación a las condiciones de parcela mínima que les sea de aplicación en función de la calificación del suelo establecida por el Plan General.
- 4. La concesión de Licencia de parcelación se entenderá incluida en la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga, así como también con los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle que cuenten con la documentación señalada en el punto anterior.
 - 5. La Licencia de parcelación autorizará el amojonamiento de las parcelas resultantes.
 - 6. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación y gestión que afecten a parcelaciones o reparcelaciones, así como los que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes, como documentación obligatoria para poder inscribir las escrituras de división de terrenos.

artículo 37. Licencias de obras de urbanización.

- 1. Toda obra de urbanización estará sujeta a la preceptiva Licencia municipal.
- 2. Cuando las obras de urbanización se encuentren incluidas dentro de un Proyecto de Urbanización, la aprobación definitiva del mismo supondrá el otorgamiento de la Licencia de obras de urbanización, sin perjuicio del cumplimiento de los condicionantes que pudieran matizar la aprobación citada.
- 3. Cuando las obras de urbanización no se encuentren incluidas dentro de un Proyecto de Urbanización su tramitación se ajustará a lo previsto para las Licencias de obras de edificación.

artículo 38. Licencias de obras de edificación.

- 1. Toda obra de edificación estará sujeta a la preceptiva Licencia municipal.
- 2. El otorgamiento o denegación de la Licencia de obras de edificación requerirá, para su resolución, aparte la adecuación de la actuación prevista a las condiciones y ordenanzas establecidas en el Plan y demás normativa aplicable, la acreditación de las siguientes circunstancias:
 - a) Adecuación de la parcela al ordenamiento urbanístico del Plan General.
 - b) Formalización efectiva de las cargas urbanísticas definidas por el planeamiento en el caso de actuación por unidades de ejecución.
 - c) Fijación de alineaciones y rasantes sobre la parcela.
 - d) Acreditación de la condición de solar para la parcela en actuaciones asistemáticas y de la terminación de las obras de urbanización en unidades de ejecución, excepto que se garantice, en las condiciones fijadas por estas Normas, la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.
 - e) Obtención simultánea de la licencia de actividades que, en su caso, requiera el uso que se pretenda instalar, así como de los permisos y autorizaciones que, en razón de la aplicación de servidumbres, criterios de

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

protección y normativas sectoriales que puedan afectar a la edificación, sean preceptivos.

- f) Asunción de la dirección facultativa por técnicos competentes para el desarrollo de las obras en razón de su naturaleza y alcance.
 - g) Cuantos requisitos sean exigibles en relación con el presente Plan General y con el planeamiento pormenorizado de aplicación.
4. El otorgamiento de la Licencia de obras de edificación determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con el Plan General.

artículo 39. Caducidad y suspensión de Licencias.

1. El acto de otorgamiento de la Licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, que serán los que a continuación se exponen:
 - a) **Iniciación.** Las obras objeto de la licencia se iniciarán en un plazo no superior a SEIS (6) meses desde la notificación de la concesión de la misma, pudiendo solicitarse, en los términos de la legislación de procedimiento administrativo, las prórrogas que sean de aplicación.
 - b) **Interrupción.** Una vez comenzadas las obras, no podrán quedar interrumpidas por un período superior a CINCO (5) meses, pudiendo solicitarse, por causa justificada, una prórroga para un período de TRES (3) meses.
 - c) **Finalización.** Las obras terminarán en un plazo de TREINTA (30) meses a contar desde su inicio, pudiendo solicitarse, una vez terminada la fase de acabado de cubierta y cerramiento de fachadas, una prórroga por un período máximo acorde con la legislación de procedimiento administrativo común y no menor de SEIS (6) meses.
2. La extinción del derecho a edificar por la caducidad de la Licencia se producirá por incumplimiento de los plazos fijados en el punto anterior mediante declaración formal en expediente tramitado con audiencia del interesado.
3. La caducidad de la Licencia comportará la imposibilidad de continuar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización expresa del Ayuntamiento, las obras necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.
4. Las Licencias de obras concedidas sobre la base de un Proyecto Básico se extinguirán en sus efectos si en el plazo de TRES (3) meses desde su notificación no se presentase a trámite el correspondiente Proyecto de Ejecución.
5. La suspensión de la eficacia de una Licencia de obras se producirá una vez se compruebe el incumplimiento de sus condiciones y tendrá vigencia hasta que no se subsanen las mismas de forma efectiva.

artículo 40. Licencias de apertura y actividades.

1. Están sujetos a licencia de actividad y de instalación todos los proyectos contemplados en el artículo 30 del presente Plan General siempre que, en el caso de modificación o sustitución de las instalaciones, dicha variación suponga un cambio en cuanto a las características de la misma y de sus factores de control (potencia, emisión de ruidos, olores, humos, vibraciones...).

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

2. La concesión de licencias de apertura y de actividades requerirá el cumplimiento de las condiciones urbanísticas contenidas en el Plan General que sean de aplicación por razones de las obras, los usos y demás aspectos regulados por ellas.
3. En el caso de actividades afectadas por la tramitación de expedientes ambientales en cumplimiento de la Ley de CANTABRIA 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado (en adelante LCAl.17/06), será necesario el informe favorable del Organismo competente respecto al establecimiento de las medidas correctoras a que hubiere lugar, siendo motivo de pérdida de eficacia de la licencia la comprobación de la inaplicación o de la deficiencia de dichas medidas correctoras.

artículo 41. Licencias de primera ocupación.

1. La Licencia de primera ocupación tiene por finalidad la autorización de la puesta en uso de los edificios o instalaciones, con el trámite previo de la comprobación de que las obras han sido realizadas conforme a las condiciones de la licencia otorgada en cuanto a las propias obras y al uso al que van a destinarse, y de que se encuentran aptos para esa puesta en uso.
2. Estarán sujetas a licencia de ocupación los siguientes actos:
 - a) Primera utilización de edificaciones de nueva planta y de todas aquellas en que las obras hayan alterado la configuración arquitectónica de las mismas o de los usos a que se destinan.
 - b) Puesta en uso de instalaciones y apertura de establecimientos industriales o comerciales.
 - c) Modificación del uso en los edificios.
3. En los casos de primera ocupación de las edificaciones será necesaria la acreditación de las siguientes circunstancias relativas a las obras, instalaciones o cambios de uso:
 - a) Certificación final de obras de la Dirección Facultativa de las mismas cuando así la requiera el tipo de obra ejecutada.
 - b) Licencia de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones que puedan verse afectadas en función del uso al que vaya a destinarse la construcción, así como todas las autorizaciones administrativas de carácter sectorial que sean de aplicación.
 - c) En el caso de no ser necesaria la Dirección Técnica Facultativa de las obras, certificación de las Compañías suministradoras de gas y electricidad acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
 - d) Terminación y recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización en el caso del compromiso de ejecución simultánea con la edificación.
 - e) En el caso de edificios sometidos al régimen de división horizontal, boletín y protocolo de pruebas de la instalación de telecomunicaciones sellada por la Jefatura Provincial de CANTABRIA, y certificado final de obras (para más de veinte viviendas por portal) suscrito por el técnico autor del proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones y visado por su colegio profesional.
 - f) Liquidación y abono de las tasas municipales.
4. Las compañías suministradoras de servicios (agua, energía eléctrica, gas, telefonía...) exigirán para la contratación de los respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística, siendo necesaria para la

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

contratación definitiva de los servicios citados la preceptiva licencia de primera ocupación o, en su caso, la licencia de apertura.

5. El anuncio de la concesión de licencia de primera ocupación, de acuerdo con el artículo 190.3 de la LOT.2/01 en su redacción dada por la Ley de CANTABRIA 5/2012, deberá publicarse en el Boletín Oficial de CANTABRIA y en el folón de anuncios del Ayuntamiento, con indicación de los recursos pertinentes.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 6. INCIDENCIA sobre SITUACIONES EXISTENTES.

artículo 42. Situaciones de fuera de ordenación.

1. A los efectos del artículo 88 de la LOT.2/01, se consideran como fuera de ordenación los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten disconformes con el mismo por alguno de los siguientes motivos:
 - a) Ocupar suelo calificado como viario o espacio libre público por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
 - b) Desarrollar usos considerados incompatibles por la presente Normativa para la calificación de suelo en que se ubican, especialmente considerados los usos productivos. Albergar usos cuya repercusión ambiental sobrepase los límites establecidos por la legislación vigente en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
 - c) Estar señalados expresamente por el presente Plan General como fuera de ordenación.
 - d) Provenir de situaciones urbanísticas no legalizables.
2. En estos edificios no podrán realizarse obras diferentes de las siguientes, en función de la causa que origina la situación de fuera de ordenación, y siempre de acuerdo con el trámite previo previsto en el artículo 88.3 de la LOT.2/01:
 - a) En el supuesto 1.a) únicamente se podrán realizar obras destinadas a mantener las obligadas condiciones de higiene y ornato de las edificaciones.
 - b) En el supuesto 1.b) podrán realizarse obras para el mantenimiento de las condiciones de higiene y ornato así como obras de conservación que no afecten a elementos estructurales del edificio. En todo caso, se permitirán también todas las obras tendentes a la sustitución del uso incompatible por un uso de los considerados como característico o compatible por el presente Plan General.
 - c) En el supuesto 1.c) podrán realizarse obras para el mantenimiento de las condiciones de higiene y ornato así como aquellas obras de conservación y consolidación cuyo importe no suponga un costo superior al QUINCE (15) por CIENTO del valor del inmueble (excluyendo el valor del suelo) y no superando nunca un monto total de SESENTA MIL (60.000) euros.
 - d) En el supuesto 1.d) no podrá realizarse obra alguna.

artículo 43. Situaciones de fuera de ordenanza.

1. Se consideran como fuera de ordenanza los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten disconformes con el mismo por incumplir las condiciones de edificación de la Ordenanza específica que les afecta.
2. Las obras permitidas en estos edificios serán las necesarias para eliminar la situación de fuera de ordenanza, así como las de conservación, consolidación y mantenimiento, rehabilitación y reestructuración siempre que el importe de las obras a ejecutar no supere el CUARENTA (40) por CIENTO del valor actual de la edificación (excluido el valor del suelo).

artículo 44. Situaciones preexistentes.

1. La entrada en vigor del presente Plan General supone la derogación del planeamiento anterior.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

2. Los instrumentos de planeamiento de rango inferior que en el momento de entrada en vigor del presente Plan General no contasen con acuerdo de aprobación definitiva deberán adaptar sus determinaciones a lo dispuesto en este Plan General.
3. Los instrumentos de planeamiento de rango inferior que, contando con acuerdo de aprobación definitiva en el momento de entrada en vigor del presente Plan General , no se modifiquen de forma expresa por las mismas se considerarán vigentes y se regirán por sus determinaciones y ordenanzas específicas. En todo lo no regulado por ellos serán de aplicación el nuevo Plan General.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 7. CONTROL de la EJECUCION de las OBRAS

artículo 45. Inspección de la ejecución.

1. Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de QUINCE (15) días la fecha prevista de inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo y el señalamiento de la alineación oficial si la hubiera, acto en el que deberá estar presente algún representante de la Dirección Facultativa de la Obra junto con el Técnico Municipal.
2. Este señalamiento se efectuará a instancias del promotor y la suscripción del acta de replanteo eximirá a los actuantes de responsabilidades administrativas posteriores por dicha causa, excepción hecha de posteriores incumplimientos del replanteo aprobado. En todo caso, la inactividad del Ayuntamiento en este acto no interrumpirá los plazos para el inicio de las obras.
3. El vallado de las obras con frente a vía pública, que deberá ser con material opaco, deberá garantizar el paso de personas en las exigibles condiciones de seguridad para no interrumpir el tráfico peatonal de la vía que pudiera invadirse. Será de obligado cumplimiento el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se aprueban las Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción, así como todas las disposiciones vigentes en materia de seguridad en el trabajo, y se garantizará, mediante Dirección Facultativa por técnico competente, la seguridad en la instalación de andamios y grúas que pudieran afectar a vías públicas.
4. Toda alteración de un proyecto que haya sido objeto de Licencia durante el transcurso de las obras deberá someterse a autorización municipal previa, salvo las modificaciones constructivas o de ajuste e interpretación del proyecto.
5. Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de DIEZ (10) días la fecha prevista de terminación de las obras y de todas aquellas fases de las mismas que estén obligadas a inspección o control municipal en los términos establecidos por la Licencia de obras. La inspección municipal se ceñirá únicamente a la adecuación de las obras en curso al proyecto autorizado y al cumplimiento de los términos de la Licencia en todos los aspectos regulados por ella.

artículo 46. Conclusión de las obras.

1. La finalización de las obras sometidas a Licencia supondrá, por parte del propietario de las mismas, la conclusión de los siguientes trabajos:
 - a) Retirada de todos los andamios, vallados, protecciones, escombros y material sobrante de la obra.
 - b) Reposición y construcción del piso definitivo de las aceras y calzadas, incluso bordillos, conducciones, alcorques, arbolado y todos aquellos elementos urbanísticos afectadas por las obras. Las condiciones de Licencia establecerán también las necesidades urbanas que afecten a la instalación o construcción interesada por ella en cuanto a la reposición o a la nueva disposición de contenedores de basuras, arbolado, farolas y demás elementos urbanos que se estimen convenientes.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

2. La licencia de ocupación requerirá como trámite previo indispensable la comprobación sobre el terreno por los Servicios Técnicos Municipales de la finalización de los trabajos señalados en el artículo anterior.
3. El incumplimiento de cualquiera de los términos de la Licencia otorgada, ya en cuanto a plazos ya en cuanto a conclusión de las obras o de los trabajos mencionados en este artículo, dará lugar a la actuación del Ayuntamiento en los términos que se consideren oportunos para remediar las deficiencias constatadas con cargo a las garantías para la urbanización constituidas por el promotor al inicio de las obras.
4. Los promotores deberán comunicar por escrito al Ayuntamiento la terminación de las obras, acompañando el escrito con Certificación de Final de Obra suscrito por la Dirección Facultativa de las mismas visado por el Colegio Profesional correspondiente. Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán en visita de inspección la adecuación de las obras a la Licencia concedida y determinarán la procedencia de la concesión de licencia de ocupación o la necesidad de subsanación de las deficiencias que hubieran podido detectarse.

artículo 47. Recepción de las obras de urbanización.

1. Los promotores deberán comunicar por escrito al Ayuntamiento la terminación de las obras de urbanización, acompañando el escrito con Certificación de Final de Obra suscrito por la Dirección Facultativa de las mismas visado por el Colegio Profesional correspondiente, así como planos de estado definitivo, documentos de conformidad de las compañías suministradoras con los distintos servicios y compromisos del promotor en lo relativo a cesión de terrenos y conservación de las obras. Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán en visita de inspección la adecuación de las obras a la Licencia concedida y determinarán la procedencia de la recepción de la urbanización o la necesidad de subsanación de las deficiencias que hubieran podido detectarse.
2. La formalización por los propietarios de la Unidad de Ejecución de las cesiones de terrenos destinados a viales, zonas verdes, dotaciones públicas y, en su caso, el DIEZ (10) por ciento del aprovechamiento, a favor del Ayuntamiento, será requisito previo indispensable para la recepción provisional de las obras de urbanización.
3. La firma del acta de recepción provisional supondrá, para el Ayuntamiento, la asunción del deber de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones públicas, salvo que esta obligación recaiga sobre los propietarios con carácter voluntario u obligatorio por alguna consideración expresa.
4. Durante el período de garantía previo a la recepción definitiva, el promotor será el responsable de la reparación de los daños derivados de vicios ocultos que pudieran producirse.

artículo 48. Infracciones.

1. Las infracciones en materia de licencias y ejecución de obras se regularán en todo conforme a lo establecido en Capítulos II y III del Título V de la LOT.2/01, así como lo contenido en los Títulos II y III del Reglamento de Disciplina Urbanística, referentes a protección de la legalidad urbanística y a las infracciones urbanísticas y sus sanciones.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 8. DEBER de CONSERVACION

artículo 49. Contenido del deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, construcciones y edificaciones deberán mantenerlos en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Se consideran contenidas en el deber de conservación de acuerdo con los artículos 200 a 202 de la LOT.2/01, las siguientes:
 - a) Obras de mantenimiento y conservación cuyo objeto sea evitar la merma o deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como la consolidación del correcto funcionamiento de los servicios e instalaciones de los edificios y locales.
 - b) Obras de reparación que repongan las correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones e instalaciones así como las condiciones mínimas de uso, siempre que el importe de dichos trabajos no supere el CINCUENTA (50) por ciento del valor actual del inmueble excluido el valor del suelo.
3. El deber de conservación corresponde a los propietarios de los inmuebles y construcciones, sin perjuicio de los derechos y obligaciones a que los posibles arrendatarios se vean sometidos en cumplimiento de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

artículo 50. Conservación de urbanizaciones.

1. El propietario de cada parcela es responsable de la conservación en buen estado de funcionamiento de todas las redes interiores de servicio. Así mismo, en urbanizaciones particulares, los propietarios correrán a cargo con los gastos de mantenimiento de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, alumbrado y resto de elementos constitutivos de la urbanización.
2. El Ayuntamiento podrá señalar la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras de conservación cuando las circunstancias así lo aconsejen y de acuerdo con lo contenido en el artículo 119 de la LOT.2/01.
3. Las entidades de conservación se regirán por lo establecido en los artículos 24 y siguientes del Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, que, a estos efectos, se incorpora como normativa aplicable en estas Normas Subsidiarias en cuanto a la constitución, organización, derechos, deberes y funcionamiento de las citadas entidades.
4. Los estatutos y régimen de funcionamiento de las entidades urbanísticas colaboradoras regularán su constitución, funcionamiento, derechos y obligaciones de carácter económico y de otro orden, así como su régimen de mantenimiento.
5. En todo caso, se considerarán la urbanización y sus elementos, y de forma específica, terrenos, viario y dotaciones, como bienes de dominio y uso público, si bien adscritos a la entidad que los conserve.
6. Las entidades urbanísticas colaboradoras de conservación ya existentes o las comunidades de propietarios que realicen estas funciones deberán adaptar su régimen de funcionamiento a lo dispuesto en los números anteriores.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

artículo 51. Conservación de solares.

1. Los solares deberán estar cercados en todo su perímetro libre mediante vallas cuyas características se consideren adecuadas por los Servicios Técnicos Municipales en función de las condiciones contenidas en el artículo 125 de este Plan General.
2. Todos aquellos elementos que puedan generar peligros de accidentes, como por ejemplo, pozos o desniveles, deberán estar suficientemente protegidos.
3. Los solares deberán permanecer limpios de maleza y de basuras en evitación de posibles causas de incendio, malos olores o problemas sanitarios por la proliferación de insectos o roedores transmisores de enfermedades.
4. Los solares deberán respetar las servidumbres de paso de redes de abastecimiento y distribución y todas aquellas que puedan ser de aplicación.

artículo 52. Conservación de edificaciones.

1. Los propietarios de los inmuebles deberán mantener en adecuada situación de conservación y funcionamiento las acometidas de las redes de servicio, así como también se deberán preservar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato que a continuación se explicitan.
2. **Seguridad:** el mantenimiento de los edificios en condiciones mínimas de seguridad garantizará, al menos, los siguientes aspectos:
 - a) Estanqueidad al paso del agua en cubiertas y cerramientos.
 - b) Protección de la estructura ante incendios.
 - c) Estabilidad resistente de la estructura del edificio, así como protección de la misma ante los efectos de la corrosión o de agentes agresores y ante posibles filtraciones lesivas para la cimentación.
 - d) Estabilidad de los materiales de cobertura, fachada y cerramientos ante posibles riesgos para las personas y los bienes por problemas de sujeción.
3. **Salubridad:** el mantenimiento de los edificios en condiciones mínimas de salubridad garantizará, al menos, los siguientes aspectos:
 - a) Mantenimiento en buen estado de uso y utilización de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, y elementos de ventilación e iluminación.
 - b) Limpieza adecuada y suficiente de los edificios y sus espacios libres en evitación de posibles malos olores o problemas sanitarios por la proliferación de insectos o roedores transmisores de enfermedades.
 - c) Conservación en buen estado de los elementos emisores de humos y partículas y de sus elementos de control y regulación.
4. **Ornato público:** la conservación de los edificios en condiciones mínimas de ornato público garantizará, al menos, el mantenimiento adecuado de las fachadas a través de operaciones de limpieza, pintura, reparación o reposición de los materiales de revestimiento.

artículo 53. Conservación del patrimonio catalogado.

1. Se regirá en todo por lo establecido en el Título X de este Plan General y por las fichas específicas de Catálogo.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 9. DECLARACION de RUINA de los EDIFICIOS

artículo 54. Supuestos de ruina.

1. De acuerdo con el artículo 202 de la LOT.2/01, se declarará el estado de ruina de cualquier edificio o construcción que incurra en alguno de los siguientes supuestos:
 - a) **Ruina inminente:** el edificio, dada la gravedad de su estado, amenaza con el derrumbamiento próximo. Se trata de una situación de peligro inmediato que requiere la urgencia en la actuación de la autoridad municipal para que, con la mayor rapidez y por motivos de seguridad, disponga lo necesario para impedir los daños a las personas y los bienes.
 - b) **Ruina económica:** el coste de las obras necesarias para la reparación del edificio es superior al CINCUENTA (50) por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas establecido a partir del valor de reposición de la edificación depreciado en razón de la antigüedad de la misma, excluido el valor de suelo.
 - c) **Ruina técnica:** el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
 - d) **Ruina urbanística:** las obras requeridas en el edificio no pueden ser autorizadas por encontrarse en situación de fuera de ordenación.
2. El procedimiento de declaración del estado ruinoso de las construcciones se tramitará de acuerdo con lo establecido en los artículos 17 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

artículo 55. Efectos de la declaración de ruina.

1. Las edificaciones declaradas en ruina, de acuerdo con el artículo 202.1 de la LOT.2/01, deberán ser demolidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en el plazo establecido por la declaración.
2. En el caso de bienes culturales o de los edificios y construcciones catalogados para su protección por este Plan General en su Título XI, se adoptarán las medidas más adecuadas a la finalidad conservadora que justificó su protección.

artículo 56. Actuaciones de urgencia.

1. De acuerdo con el artículo 202 de la LOT.2/01, si existiera urgencia y cuando la amenaza de ruina ponga en peligro la seguridad de las personas o bienes, el Alcalde, bajo su responsabilidad y por motivos de seguridad, ordenará el inmediato desalojo de sus ocupantes y la adopción de las demás medidas necesarias que resulten estrictamente necesarias para evitar dichos daños.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES de las OBRAS y de la EDIFICACION

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 57. Definiciones generales.

1. Son las definiciones generales establecidas por este Plan General para el exacto establecimiento del sentido y contenido de los distintos aspectos y condiciones relativos a las obras, la edificación y las servidumbres de aplicación.
2. El Plan General se regirá en todo lo relativo a su aplicación e interpretación por lo establecido en las definiciones y condiciones generales del presente Título.

artículo 58. Tipos de condiciones.

1. Se establecen los siguientes grupos de condiciones:
 - a) **Definiciones:** determinan el contenido y el alcance exactos de la terminología empleada en el presente Plan General para la correcta aplicación del mismo.
 - a.1. Obras en los edificios.
 - a.2. Parcelas.
 - a.3. Posición de la edificación.
 - a.4. Forma de la edificación.
 - a.5. Superficie de la edificación.
 - b) **Condiciones:** establecen el régimen aplicable a las distintas actuaciones posibles tanto edificatorias como de urbanización.
 - b.1. Volumen de los edificios.
 - b.2. Seguridad y calidad de los edificios.
 - b.3. Estética de los edificios.
 - b.4. Ambientales.
 - c) **Servidumbres:** constituyen el conjunto de limitaciones de aplicación directa procedentes de normativas sectoriales no urbanísticas pero con implicaciones en cuanto al respeto de distancias de protección o de uso de infraestructuras diversas.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 2. DEFINICIONES: OBRAS en los EDIFICIOS

artículo 59. Niveles de obras.

1. En función del alcance técnico de las obras, de su complejidad y de los elementos del edificio a los que afectan, en orden a establecer la forma de tramitar su licencia municipal y el proceso de control urbanístico, y de acuerdo con los criterios sobre la necesidad de proyecto técnico de los artículos 2 y 4 de la Ley de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE), el presente Plan General considera los siguientes niveles de obras:
 - a) **Menores:** son aquellas de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica que no suponen alteración del volumen del edificio, del uso del mismo, del número de viviendas y locales, ni afectan al diseño exterior del edificio, a sus elementos portantes o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del mismo. No requerirán, por tanto, proyecto firmado por profesional titulado.
 - b) **Mayores:** son aquellas obras de nueva construcción o de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio o local afectado, así como también todos aquellos actos de edificación que, sin tener el carácter de obra menor, se encuentran recogidos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

artículo 60. Clasificación de las obras.

1. En función de la naturaleza de las obras y de su extensión, el presente Plan General considera las siguientes clases de obras:
 - a) Obras sobre los edificios.
 - b) Obras de nueva edificación.
 - c) Obras de demolición.
 - d) Obras Parciales.

artículo 61. Obras sobre los edificios.

1. Se incluyen en este apartado todas aquellas obras que modifican el interior o el exterior de la edificación existente con distintos fines. El presente Plan General establece los siguientes tipos:
 - a) Conservación.
 - b) Restauración.
 - c) Consolidación.
 - d) Rehabilitación.
 - e) Reestructuración.
 - f) Obras exteriores.
2. **Conservación.** Son obras de conservación las destinadas al mantenimiento de las condiciones de ornato e higiene, evitando así el deterioro ocasionado por los agentes atmosféricos, el uso o el abandono. Se incluyen las estrictas obras de mantenimiento, retejado, pintura, solados, revocos y eventuales reparaciones de elementos decorativos o instalaciones.
3. **Restauración.** Son obras de restauración las destinadas a recuperar la imagen y condiciones originales del edificio a partir de pruebas documentales o conocimientos comprobados de su estado primitivo, no permitiéndose las aportaciones de nuevo diseño. Constituyen el grado máximo de conservación por incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones. Con objeto de recuperar el estado

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

original de los edificios se incluyen en este apartado la eliminación de añadidos, la limpieza de enfoscados, la apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

4. **Consolidación.** Son obras de consolidación las destinadas al afianzamiento o refuerzo de los elementos estructurales, incluso con ocasionales sustituciones de éstos. Se permiten eventuales aportaciones de nuevo diseño debidamente justificadas.
5. **Rehabilitación.** Son obras de rehabilitación las destinadas a una redistribución más eficaz del espacio interior del edificio, a una adecuación a posibles nuevos usos y/o a una mejora de las condiciones de habitabilidad, sin afectar nunca a las características estructurales del edificio. Se incluyen en este apartado las obras destinadas a restablecer las condiciones mínimas de habitabilidad: modificación de patios interiores o huecos que no sean de fachada, apertura de nuevos patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante (excluidos los forjados afectados por estas causas) y ocupación de patios interiores cuyas dimensiones sean notoriamente inferiores a las mínimas exigibles por condiciones de habitabilidad. Los elementos comunes tales como portales, escaleras, ascensores, patios, etc. no sufrirán alteración en sus elementos estructurales, acabados o decoración. Así mismo, las fachadas del edificio no podrán verse afectadas por las obras a realizar salvo en el caso de que se trate de recuperar su imagen original a través de las necesarias obras para la recuperación de la misma.
6. **Reestructuración.** Son obras de reestructuración aquellas que suponen una transformación sustancial del espacio interior del edificio, posibilitando la alteración parcial o total de elementos fijos o estructurales propios de la tipología a la que perteneciera, pero sin afectar a las fachadas exteriores ni a sus remates. Se incluyen en este apartado obras tendentes a nuevos aprovechamientos del bajocubierta y entreplantas. Los nuevos forjados y elementos estructurales se adecuarán a las fachadas exteriores que se mantienen, prohibiéndose expresamente afectar a los huecos exteriores con acometidas de nuevos forjados (excepto en el caso de edificios no protegidos) y debiendo mantenerse el número de plantas.
7. **Obras exteriores.** Son obras exteriores aquellas que afectan de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, cornisas, muestras escaparates, etc.).

artículo 62. Obras de nueva edificación.

1. Se incluyen en este apartado todas aquellas obras que modifican el interior o el exterior de la edificación existente con distintos fines. El presente Plan General establece los siguientes tipos:
 - a) Adición de plantas.
 - b) Reconstrucción.
 - c) Sustitución.
 - d) Ampliación.
 - e) Nueva planta.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

2. **Adición de plantas.** Son obras de adición de planta las que suponen la ampliación del volumen de la edificación que se pretende conservar mediante la incorporación de nuevas plantas por encima de las existentes o mediante la elevación de la cumbrera, plantas que deberán adecuarse a las características del conjunto de la edificación, siendo absolutamente necesario mantener los remates de cornisas, aleros y aspectos esenciales de la cubierta original, siempre y cuando los trazados de la misma tengan un interés arquitectónico o histórico evidente.
3. **Reconstrucción.** Son obras de reconstrucción las destinadas a la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas (entendiendo por tales todas aquellas que definen la imagen y forma de un edificio: volumen exterior, huecos de fachada, altura de forjados, fachadas, materiales...).
4. **Sustitución.** Son obras de sustitución las destinadas al levantamiento de una nueva construcción en el lugar en que, previamente, se ha procedido al derribo total o parcial de una edificación existente.
5. **Ampliación.** Son obras de ampliación las destinadas al incremento del volumen construido como consecuencia de un aumento de la ocupación en planta de las edificaciones existentes.
6. **Nueva planta.** Son obras de nueva planta las destinadas a la nueva edificación sobre un solar existente.

artículo 63. Obras de demolición.

1. Son obras de demolición las que suponen la total o parcial desaparición de lo edificado.

artículo 64. Proyecto unitario.

1. A los efectos de este Plan General se define como Proyecto Unitario el Proyecto Básico de Construcción que define obras cuya ejecución se prevé que no va a ser desarrollada de forma simultánea o conjunta por afectar a más de una propiedad, si bien se propone una actuación que ordena ambos predios en cuanto a sus relaciones. En ellos deberá contenerse la división prevista para la ejecución de las obras.
2. Los Proyectos de Ejecución que desarrollen un Proyecto Unitario no podrán alterar las determinaciones contenidas en éste, limitándose a desarrollarlo en todos sus aspectos.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 2. DEFINICIONES: PARCELAS

artículo 65. Parcela.

1. Se entiende por parcela la porción de suelo que constituye una unidad predial y se encuentra físicamente así deslindada.
2. La parcela, en función de su situación urbanística podrá considerarse como:
 - a) **Rural**: situada en suelo rústico y destinada a usos agropecuarios y a todos aquellos permitidos en la clasificación de suelo en la que se ubique.
 - b) **Urbanizada**: situada sobre suelo urbano o urbanizable con Plan Parcial aprobado, su destino es hacer posible la urbanización y la edificación sobre ella por aplicación de los parámetros de la ordenanza que le afecten.

artículo 66. Linderos.

1. Se entiende por linderos las líneas perimétricas que definen los límites de una parcela distinguiéndola de sus colindantes. Los linderos podrán ser de alguno de los tipos siguientes:
 - a) **Lindero frontal**: aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el viario o espacios libres públicos.
 - b) **Lindero lateral**: aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el resto de parcelas colindantes.
2. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios de parcelas el deslinde y amojonamiento de los linderos de las mismas cuando así sea necesario por motivos urbanísticos.

artículo 67. Alineaciones.

1. Se entiende por alineaciones las líneas que definen las condiciones de trazado de las manzanas o parcelas, estableciendo la forma de la ciudad. El Plan General puede fijar tres tipos de alineaciones:
 - a) **Alineación exterior**: es la línea que separa los suelos destinados a viario o a espacios libres públicos de los destinados a otro uso al delimitar el perímetro exterior de una manzana o parcela.
 - b) **Alineación interior**: es la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una parcela.
 - c) **Alineación obligatoria**: es aquella alineación cuya adopción como vinculante así establecen el presente Plan General.

artículo 68. Rasantes.

1. Se entiende por rasante la cota o sucesión de cotas que determina la elevación de un punto del terreno respecto del plano de referencia.
2. Las rasantes establecidas por este Plan General serán de alguno de los siguientes tipos:
 - a) **Oficiales**: son los perfiles longitudinales del viario y espacios libres públicos definidos en la cartografía y en los documentos oficiales vigentes.
 - b) **Actuales**: son los perfiles longitudinales del viario existente que, mientras no se produzca modificación alguna, coinciden con las rasantes oficiales.
 - c) **Naturales**: son las referencias altimétricas de la superficie de los terrenos no alteradas por ningún tipo de modificación.
 - d) **Teóricas**: son las referencias de altura de la superficie de una parcela resultante de la unión de las alineaciones exteriores opuestas de manzana o, en su caso, de las alineaciones exteriores, con las interiores vinculantes, mediante superficies regladas.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- e) **De proyecto:** son las alturas asignadas por un proyecto al espacio libre de parcela y, en el caso de edificaciones, la definida por el encuentro entre la rasante teórica y las líneas exteriores de la edificación.
2. Las modificaciones de la rasante natural de un terreno sólo serán admisibles si forman parte de un Proyecto Técnico de obras de urbanización o de edificación conforme con las Normas en el que queden definidos de forma suficiente los perfiles topográficos iniciales y finales, así como los distintos encuentros entre la rasante de proyecto, el viario afectado y las parcelas colindantes.
3. Las condiciones que habrán de cumplirse en el establecimiento de la rasante de proyecto serán las siguientes:
- a) No podrá estar por debajo de la rasante de la alineación exterior inferior.
 - b) No podrá estar por encima de la rasante de la alineación exterior superior.
 - c) El encuentro con la línea que une la alineación exterior inferior con la rasante de proyecto en la alineación de fachada del edificio proyectado no superará la rasante teórica, o una pendiente de TREINTA (30) grados sexagesimales sobre la horizontal si aquélla fuera mayor.
 - e) El encuentro con la línea que une la alineación exterior superior con la rasante de proyecto en la alineación de fachada del edificio proyectado no será inferior a la rasante teórica, o a una pendiente de TREINTA (30) grados sexagesimales bajo la horizontal si aquélla fuera menor.
 - f) En todo caso, los encuentros entre las distintas superficies de la rasante en el interior de la parcela se resolverán bien mediante muros de contención cuya altura no supere el METRO y MEDIO (1,5) bien mediante taludes cuya pendiente no supere los VEINTE (20) grados sexagesimales respecto a la horizontal.
4. Cualquier otra intervención que no se ajuste a lo establecido en el apartado anterior pero que sea necesaria en función de la dificultad del terreno en cuanto a su topografía podrá ser tramitada mediante un Estudio de Detalle que justifique la necesidad de modificar esas consideraciones genéricas para la viabilidad de una posible ordenación urbanística de la parcela afectada.
5. La definición de las rasantes interiores de una parcela en cuanto a su ordenación urbanística tendrán en consideración, de forma genérica, el marco que establece el Decreto de CANTABRIA 65/2010, de 30 de setiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales (en adelante NUR), si bien, a través de un estudio de detalle podrán efectuarse ajustes en la fijación de las rasantes que, en todo caso, no supongan mejoras en las condiciones de edificabilidad, ocupación y volumetría general de una parcela, ni modifique las condiciones de aprovechamiento de los predios colindantes.

artículo 69. Solar.

1. Para que una parcela clasificada como suelo urbano o urbanizable sea considerada solar a los efectos del artículo 101 de la LOT.2/01, ha de contar con los siguientes requisitos:
- a) **Condicionantes de planeamiento:** tener aprobado definitivamente el planeamiento de mayor desarrollo establecido en este Plan General para el ámbito en que se sitúe, debiendo estar calificada para un uso que soporte edificación y tener señaladas, en todo caso, alineaciones y rasantes.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- b) **Condiciones de urbanización:** contar con pavimento de calzadas, encintado de aceras y alumbrado público en la vía urbana a que dé frente, así como contar con los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. También se considera la opción de ejecutar de forma simultánea la urbanización y la edificación de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) **Condiciones de gestión:** cumplir todas las determinaciones de gestión que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo establezcan para ella, así como, en su caso, las correspondientes a la Unidad de Ejecución en que se sitúe en orden a la distribución de cargas y beneficios.

artículo 70. Parcela mínima.

1. Se entiende por parcela mínima la establecida por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo de acuerdo con las condiciones de ordenación y tipologías edificatorias de aplicación en las Ordenanzas específicas para cada tipo de suelo calificado.
2. Las condiciones de parcela mínima serán exigibles a efectos de segregación de fincas o de establecimiento de las fincas resultantes de proyectos de compensación, parcelación o reparcelación.
3. Según establece el artículo 196 de la LOT.2/01, las parcelas mínimas son indivisibles, y así deberán hacerlo constar los Notarios y los Registradores de la Propiedad en la descripción de las fincas así caracterizadas.

artículo 71. Superficies de parcela.

1. A los efectos de este Plan General se establecen los dos tipos siguientes de superficies de parcela:
 - a) **Superficie bruta:** es la dimensión superficial del área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según medición topográfica.
 - b) **Superficie neta:** es la dimensión superficial del área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela una vez deducidas las superficies correspondientes a viario y espacios libres públicos de cesión obligatoria que no puedan ser nunca privatizables, también según medición topográfica.

artículo 72. Segregación de parcelas edificadas.

1. La segregación de parcelas que soporten edificaciones deberá realizarse incorporando la superficie de parcela consumida a efectos de edificabilidad por el edificio o los edificios existentes según la Ordenanza que les sea de aplicación. Si toda la edificabilidad estuviera agotada la parcela será indivisible.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 3. DEFINICIONES: POSICION de la EDIFICACION

artículo 73. Delimitación y referencias de la edificación.

1. A los efectos de este Plan General se definen los siguientes conceptos referentes a la delimitación de la edificación:
 - a) **Cerramiento**: cierre situado sobre los linderos que delimitan una parcela.
 - b) **Plano de fachada**: plano vertical situado por encima del terreno que separa el espacio edificado del no edificado, incluyendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos volados abiertos y salientes permitidos.
 - c) **Línea de edificación**: intersección del plano de fachada con el terreno.
 - d) **Medianería**: plano de fachada lateral del edificio que define la contigüidad con otra edificación o parcela.
 - e) **Fondo de edificación**: distancia horizontal máxima entre las líneas de edificación delantera y trasera de un edificio medida ortogonalmente a la línea frontal.
 - f) **Plano de cubierta**: plano límite que define la envolvente superior de la edificación en cubierta, exceptuando los elementos permitidos por encima de la misma.

artículo 74. Posición respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones definidas por este Plan General, la edificación podrá situarse en alguna de los siguientes supuestos:
 - a) **Alineada**: cuando la línea de edificación o el cerramiento y la alineación sean coincidentes.
 - b) **Fuera de línea**: cuando la línea de edificación o el cerramiento sean exteriores a la alineación.
 - c) **Retranqueada**: cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores a la alineación.
2. Excepto los salientes de fachada expresamente autorizados por este Plan General, ninguna parte de la edificación, sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de línea respecto a las líneas de edificación.

artículo 75. Posición respecto a los linderos.

1. Respecto a los linderos de parcela, la edificación podrá situarse en alguno de los siguientes supuestos:
 - a) **Medianera**: cuando la línea de edificación se sitúa sobre el lindero.
 - b) **Retranqueada**: cuando la línea de edificación se separa del lindero de referencia.

artículo 76. Retranqueo.

1. Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o cualquiera de los linderos de parcela, medida ortogonalmente a la alineación o lindero de referencia.

artículo 77. Separación entre edificios y tipologías edificatorias.

1. Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación de edificios (incluidos los porches) situados bien en la misma parcela bien en parcelas colindantes, así como entre edificios situados a los lados del viario.
2. En función de la posición relativa de las edificaciones entre sí, se establecen las siguientes tipologías edificatorias:
 - a) **Edificación aislada**: es la edificación exenta en el interior de una parcela sin que ninguna de sus líneas de edificación está en contacto con los linderos de parcela.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- b) **Edificación entre medianeras:** es la edificación situada sobre una única parcela pero con las líneas de edificación laterales coincidentes con los linderos laterales.
 - c) **Edificación en hilera:** es una variante de la edificación entre medianeras dedicada a usos residenciales unifamiliares con la limitación máxima de CINCO (5) viviendas por hilera.
 - d) **Edificación pareada:** es la edificación que cumple la condición de medianera en uno de sus linderos y de aislada en los restantes.
3. La medición de la separación entre edificaciones, cuando venga referida a una proporción sobre la altura de los mismos, se efectuará considerando como punto de medición la altura de cornisa, cuando la fachada a considerar presente un faldón de cubierta con pendiente hacia la misma, o la altura de coronación si el edificio presenta un hastial en esa fachada.

artículo 78. Area de movimiento.

1. Es la parte de parcela neta definida por este Plan General sobre la que es posible la edificación, debiendo quedar dentro de sus límites todos los elementos del edificio, incluso cuerpos salientes y vuelos (exceptuando aleros) en todas las líneas de su perímetro salvo en el caso de que alguna línea de ese área de movimiento sea coincidente con una alineación vinculante (caso en que deberá cumplirse dicha alineación y, por tanto, los vuelos serán exteriores a ella).
2. Este Plan General pueden acotar las áreas de movimiento de las siguientes formas:
 - a) **Directa:** delimitando gráficamente el área o fijando alineaciones exteriores e interiores.
 - b) **Indirecta:** fijando alineaciones, fondo edificable, retranqueos y separaciones entre edificios.

artículo 79. Ocupación de parcela.

1. A los efectos del establecimiento de la ocupación de parcela, que se aplicará sobre la superficie de parcela neta, este Plan General define las siguientes superficies:
 - a) **Superficie ocupable:** ámbito de la parcela susceptible de soportar la edificación con las limitaciones establecidas por este Plan General tanto en su documentación gráfica como escrita.
 - b) **Superficie ocupada u ocupación:** superficie comprendida en el perímetro resultante en un edificio de la proyección de sus líneas de edificación sobre un plano horizontal, descontando los patios de luces en aquellos casos en que sean admitidos por la Ordenanza de aplicación.
2. La superficie ocupable de parcela se acotará de las siguientes formas:
 - a) **Directa:** mediante la fijación de un coeficiente de ocupación, que establecerá la relación máxima entre la superficie ocupable y la superficie de parcela neta.
 - b) **Indirecta:** mediante la aplicación de las condiciones de posición de la edificación, separación entre edificios y demás parámetros de aplicación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación, el presente Plan General distingue entre ocupación en plantas sobre rasante y ocupación de plantas bajo rasante.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

artículo 80. Superficie libre de parcela.

1. Es la parte de la parcela neta en la que no es posible la ubicación de la edificación resultante de aplicar las condiciones de ocupación.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 5. DEFINICIONES: FORMA de la EDIFICACION

artículo 81. Longitud de la edificación.

1. Es la dimensión de la fachada más larga del edificio. Esta dimensión, salvo que expresamente se señale una longitud superior por algún instrumento de desarrollo de este Plan General, no será superior a TREINTA (30) metros para el uso residencial, tanto en la edificación colectiva como en la unifamiliar, excepto en aquellos casos en que la ordenación prevista para los sectores o unidades de actuación prevea longitudes mayores de forma expresa, no estableciéndose longitudes máximas para el resto de usos.

artículo 82. Altura de la edificación.

1. Es la dimensión vertical de la fachada de un edificio medida desde la rasante de la vía pública o desde la rasante resultante del terreno.
2. La altura se medirá bien en metros bien en número de plantas, debiéndose respetar ambas limitaciones en caso de que las Normas establezcan las dos.

artículo 83. Medición de la altura de los edificios.

1. La altura de la edificación medida en metros es la distancia métrica desde la rasante hasta cualquiera de alguno de los siguientes elementos del edificio, en función de los que se establecen los siguientes conceptos:
 - a) **Altura de cornisa:** distancia máxima desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado que constituye el techo de la última planta del edificio, excepto la bajocubierta o ático.
 - b) **Altura de coronación:** distancia desde la rasante hasta la cumbrera más alta del edificio.
2. La medición de la altura de la edificación se realizará de la siguiente forma en función de las distintas situaciones posibles:
 - a) **Pendientes:** en el caso de calles o terrenos en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada fuera inferior a VEINTE (20) metros. Si la longitud fuera mayor, la altura se medirá a DIEZ (10) metros del punto más bajo, pudiéndose producir escalonamientos de la edificación a partir de los VEINTE (20) metros de longitud.
 - b) **Esquinas:** en el caso de edificaciones con fachada a dos o más vías, la altura se considerará de manera independiente en cada vial con los criterios del apartado anterior, pudiendo trasladarse la altura mayor a la calle de altura menor en una longitud máxima de DIEZ (10) metros desde el vértice de la esquina.
3. La altura de la edificación medida en número de plantas es el número de plantas que se sitúan por encima de la rasante, incluso la planta baja y exceptuando la planta bajocubierta o ático.

artículo 84. Plantas.

1. **Sótano:** planta bajo rasante con la cara superior del forjado de su techo situada enteramente por debajo de la rasante aplicable a efectos de cómputo de la altura de la edificación (rasante resultante del terreno, vial o espacio público en contacto con la edificación).
2. **Semisótano:** planta bajo rasante que, no cumpliendo las condiciones de sótano, tiene la totalidad de la superficie de la cara superior de su forjado

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

de techo por debajo de CIENTO VEINTICINCO (125) centímetros (medidos en vertical) respecto a la rasante aplicable.

3. **Planta baja:** planta sobre rasante con la cara superior del forjado de su suelo situada por debajo de CIENTO VEINTICINCO (125) centímetros (medidos en vertical) respecto a la rasante aplicable. Se considera **planta baja en abertal** la que está principalmente libre de espacios cerrados y permite el uso continuo de su superficie bien para el estacionamiento de vehículos bien para la estancia de personas.
4. **Entreplanta:** planta sobre rasante situada con el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de suelo y techo de la planta baja. Su superficie no superará nunca el SESENTA (60) por CIENTO de la superficie de la planta baja, debiendo retranquearse como mínimo TRES (3) metros de todas las fachadas que den a viario o espacio público. Su uso deberá estar vinculado y comunicado directamente con la planta baja, no pudiendo constituir local independiente a ella.
5. **Planta de piso:** planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
6. **Atico:** planta sobre rasante situada sobre la última planta de piso cuya superficie es inferior a la de las plantas de piso y cuyas fachadas se retranquean respecto de los planos de fachada del edificio (excepto de las medianeras si las hubiere).
7. **Planta bajocubierta:** planta sobre rasante situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso y la cara inferior de los forjados que constituyen la cubierta del edificio. Se entenderá que existe planta bajocubierta cuando la solución constructiva permita espacios con una altura libre superior a CIENTO OCHENTA (180) centímetros.

artículo 85. Altura de plantas.

1. **Altura de piso:** es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. **Altura libre:** es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento de suelo terminado de una planta y la cara inferior del techo terminado de la misma, descontando, en su caso, los elementos constructivos o de instalaciones que pudieran descolgar del mismo.
3. **Altura útil:** es la distancia vertical entre la cara superior del forjado de suelo de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma.

artículo 86. Salientes y entrantes en fachada.

1. **Balcón:** vuelo no cerrado que arranca del pavimento de la pieza a la que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada cuya longitud no excede de DOSCIENTOS (200) centímetros totales y nunca más de CUARENTA (40) centímetros a cada lado del vano o hueco en el que estará centrado. El vuelo máximo respecto a fachada será de SETENTA (70) y CINCO (75) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva adoptada y del diseño de sus elementos de protección.
2. **Balconada:** balcón corrido o vuelo no cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada cuya longitud no excede de CUARENTA (40) centímetros a cada lado del límite lateral de los huecos extremos. El vuelo máximo respecto a fachada será de SETENTA y CINCO (75) centímetros.

3. **Mirador:** vuelo cerrado que arranca del pavimento de la pieza a la que sirve prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado cuyo forjado o bandeja saliente respecto a la fachada no excede en longitud de DOSCIENTOS SETENTA y CINCO (275) centímetros totales y nunca más de CINCUENTA (50) centímetros a cada lado del vano o hueco en el que estará centrado. El vuelo máximo respecto a fachada será de CIEN (100) centímetros.
4. **Galería:** mirador corrido o vuelo cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado cuyo forjado o bandeja saliente respecto a la fachada no excede en longitud de CINCUENTA (50) centímetros a cada lado del límite lateral de los huecos extremos. El vuelo máximo respecto a fachada será de CIEN (100) centímetros.
5. **Terraza:** superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de un retranqueo de la fachada y/o como vuelo del forjado que arranca del pavimento de la pieza o piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada superando las dimensiones máximas establecidas para balcones y balconadas. La profundidad máxima del entrante no será superior a la altura libre de piso, midiéndose esta dimensión desde la línea de fachada del edificio. Deberá estar abierta en, al menos, uno de sus lados.
6. **Cuerpo volado cerrado:** superficie cerrada en todos sus lados no incluida entre las ya definidas en el presente artículo, independientemente del material del cerramiento. Su superficie total sobre la alineación exterior e interior de manzana o sobre las líneas vinculantes de edificación que le fueran de aplicación no será superior, en cada plano de fachada, a la mitad de la resultante del producto de la longitud de fachada por el vuelo máximo admitido por este Plan General.
7. **Entrante de fachada:** espacio ocupado no ocupado por la edificación que sitúa su cerramiento retranqueado respecto al plano de fachada. La dimensión de los entrantes se regirá por las condiciones de los patios abiertos.
8. **Azotea:** superficie no cerrada ni cubierta formada como consecuencia del retranqueo de las plantas del edificio respecto a las fachadas de las plantas inferiores.
9. **Soportal:** espacio cubierto en planta baja y ocupado en las plantas superiores, abierto en toda su longitud a viario o espacio libre (público o privado).
10. **Porche:** espacio privado adosado al edificio principal, abierto a la propia parcela y cubierto, situado en la planta baja de una vivienda (generalmente unifamiliar) y no ocupado en las plantas superiores.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

artículo 87. Patios.

1. Se entiende por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen del edificio o de la parcela cuyo fin es bien proporcionar las adecuadas condiciones de iluminación y ventilación a las estancias del edificio o bien conseguir la dotación de espacios libres privados.
2. A los efectos de este Plan General se establecen los siguientes tipos de patios:
 - a) **Patio de parcela:** espacio vacío interior a la edificación y delimitado por fachadas edificadas o linderos de parcela. Podrá ser:
 - a.1. **Abierto:** si da a viario, patio de manzana o espacio libre.
 - a.2. **Cerrado:** si está delimitado en todos sus lados por fachadas interiores o linderos laterales.
 - b) **Patio de manzana:** espacio vacío de parcela definido por la alineación interior o por un fondo de edificación vinculante respecto a la alineación exterior, que, junto con las demás parcelas de la manzana, define un espacio interior vacío único.
3. Se consideran patios **mancomunados** aquellos que pertenezcan al volumen de dos o más fincas colindantes, constituyéndose dicha mancomunidad a los efectos de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo. La condición de mancomunidad se otorgará mediante servidumbre contenida en escritura pública que deberá constar inscrita en el Registro de la Propiedad; servidumbre que no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni mientras exista alguno de los edificios cuyo patio requiera esa servidumbre para completar su dimensión mínima.
4. Los patios mancomunados sólo podrán separarse mediante elementos de rejería, nunca mediante muros de fábrica.
5. Se define como **luz recta** frente a un hueco abierto a un patio la distancia, medida en perpendicular al paramento en el que se sitúa el hueco, entre dicho paramento y el muro o lindero más próximo.
6. Se define como **altura de patio** la medida desde la cota más baja del piso al que sirven hasta la máxima altura de cornisa de los paramentos verticales que lo configuran.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 6. DEFINICIONES: SUPERFICIE de la EDIFICACION.

artículo 88. Superficie construida.

1. Se define la superficie construida por planta como la comprendida dentro de los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. Se define la superficie construida total como la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio, tanto sobre rasante como bajo rasante.

artículo 89. Superficie útil.

1. Se define la superficie útil como la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiques, cerramientos, estructura, conducciones de sección horizontal superior a CIEN (100) centímetros cuadrados u otros elementos materiales análogos, excluyendo también la superficie de suelo cuya altura libre no sea superior a UNO y MEDIO (1,50) metros. Se considera superficie útil el CINCUENTA (50) por CIENTO de las superficies construidas abiertas. Se excluye de este cómputo la superficie de las azoteas.

artículo 90. Edificabilidad.

1. Se define la edificabilidad como la superficie construida computable, expresada en metros cuadrados, que puede materializarse sobre un ámbito específico en aplicación del planeamiento.
2. Se define el coeficiente de edificabilidad como la relación entre la superficie computable a efectos de edificabilidad y la superficie bruta del ámbito de referencia.
3. Cuando la edificabilidad se define en volumen (m3/m2) se entiende que se refiere al volumen físico real de la construcción en referencia a su definición geométrica por la normativa en cuanto a alturas y superficie ocupada del edificio, incluyendo en ese cómputo volumétrico los espacios abiertos existentes en ese volumen, tales como plantas bajas en abertal, patios interiores, etc.

artículo 91. Cómputo de la superficie edificable.

1. A efectos del cómputo de la edificabilidad, dentro de la superficie construida se diferencia la superficie computable de la no computable.
2. **Superficie no computable:** es la parte de la superficie construida que no se considera incluida a efectos de la determinación de la superficie edificable. Corresponde a:
 - a) Soportales y pasajes cubiertos de uso público de acceso a espacios libres.
 - b) Azoteas.
 - c) Balcones y balconadas en las condiciones definidas por este Plan General.
 - d) Espacios cuya altura libre no supere la altura de CIENTO OCHENTA (180) centímetros (espacios bajocubierta, espacios bajo escaleras...).
 - e) Espacios destinados al estacionamiento de vehículos situados en plantas sótano o semisótano.
 - f) Espacios comunes de la edificación destinados a instalaciones técnicas al servicio del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, ascensores, contadores, basura...), así como trasteros, siempre que se sitúen en planta sótano o semisótano.
 - g) Espacios de almacenamiento, vinculados y conectados con el uso del edificio en planta baja, siempre que se sitúen en planta sótano o semisótano.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

3. **Superficie computable:** es la parte de la superficie construida que se considera incluida a efectos de la determinación de la superficie edificable. Para la determinación de la superficie computable se consideran las siguientes condiciones:

- a) Terrazas y porches: CINCUENTA (50) por ciento.
- b) Miradores y galerías: SETENTA y CINCO (75) por ciento.
- c) Cuerpos volados cerrados: CIEN (100) por cien.
- d) Espacios comunes de circulación: CINCUENTA (50) por ciento.
- e) Portales: CINCUENTA (50) por ciento.
- g) Trasteros en bajocubierta: CINCUENTA (50) por ciento.

4. A los efectos de este Plan, las plantas bajocubierta y áticos limitarán su superficie computable al CINCUENTA (50) por ciento de la superficie de la planta inmediatamente inferior.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 7. CONDICIONES de VOLUMEN de la EDIFICACION

artículo 92. Ambito de aplicación.

1. Las condiciones de volumen de la edificación que a continuación se exponen serán de aplicación en todas las obras de nueva planta y de reestructuración, y se refieren tanto a la forma como a las características que han de respetar las distintas plantas y elementos de los edificios.

artículo 93. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación podrá medirse en número de plantas o, directamente, en metros. En el primer caso, y salvo regulación específica en otro sentido, la forma de trasladar a metros las alturas máximas es la siguiente:
 - a) Altura de **cornisa**: 3.00 (m) x número de plantas + 0.50 (m)
 - b) Altura de **coronación**:
Altura de cornisa + 4.50 (m) en cubierta inclinada.
Altura de cornisa + 3.00 (m) en áticos.
2. La altura expresada en número de plantas incluye las plantas situadas por encima de la rasante incluso la planta baja y exceptuando la planta bajocubierta.
3. Cuando el planeamiento fije la altura en número de plantas ésta habrá de entenderse de la siguiente forma:
 - a) En la Ordenanza de edificación en MANZANA como altura máxima y mínima, debiendo ser la altura obligatoria en obras de nueva planta o ampliación.
 - b) En el resto de las Ordenanzas se entenderá como altura máxima, no siendo obligatorio alcanzarla salvo regulación expresa en la Ordenanza de aplicación.

artículo 94. Alturas útil y libre de las plantas.

1. Salvo regulación expresa en la Ordenanza específica de aplicación, las alturas útiles y libres mínimas de las distintas plantas de la edificación serán las siguientes:

	UTIL	LIBRE
a) Sótano	2.40 (m)	2.30 (m)
b) Semisótano	2.50 (m)	2.40 (m)
c) Baja residencial	2.70 (m)	2.50 (m)
d) Baja no residencial	3.50 (m)	3.25 (m)
e) Entreplanta inferior	2.70 (m)	2.50 (m)
f) Entreplanta superior	2.30 (m)	2.20 (m)
g) Piso y ático	2.70 (m)	2.50 (m)

2. La altura libre deberá mantenerse obligatoriamente de la siguiente forma:
 - a) En plantas **sótano** y **semisótano** hasta el SETENTA y CINCO (75) por CIENTO de su superficie útil, admitiéndose que en el perímetro de los garajes y en los fondos de las plazas de aparcamiento no afectados por circulación peatonal ni rodada, y con un ancho máximo de UN (1) metro, se pueda alcanzar una altura libre mínima de DOS (2.00) metros.
 - b) En plantas **baja**, **entreplanta**, **piso** y **ático**, en el CIEN (100) por CIEN de la superficie útil de todas las piezas. En pasillos y baños se permite una altura libre de DOSCIENTOS VEINTE (220) centímetros.
 - c) En plantas **bajocubierta** hasta el CINCUENTA (50) por CIENTO de la superficie útil de las piezas señaladas en el apartado anterior.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

artículo 95. Condiciones de planta sótano.

1. El acceso a la planta o plantas de sótano deberá efectuarse en su totalidad desde el interior de la parcela a la que da servicio. Habrá un acceso peatonal desde un local de la planta baja o desde el espacio libre de parcela.
2. No podrá haber más de TRES (3) plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, debiendo situarse la cara superior del forjado o solera de suelo del sótano más profundo por encima de NUEVE (9) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno resultante.

artículo 96. Condiciones de planta baja.

1. En el caso de edificios en los que el destino de la planta baja esté definido en el momento de la solicitud de la licencia municipal de obras, las alturas mínimas a considerar deberán ser las correspondientes a usos no residenciales.
2. El acceso a los locales de uso no residencial situados en la planta baja de las edificaciones deberá verificarse de forma que no se interfiera en los accesos a los usos residenciales, ya sea directamente desde vía pública o, indirectamente, desde un anteportal previo al del resto de los usos.
3. El uso no residencial de la planta baja podrá extenderse al resto de las plantas inmediatamente colindantes, mientras la Ordenanza de aplicación lo permita, y siempre que el acceso a dichas plantas se produzca interiormente desde el espacio de la planta baja.
4. La altura útil máxima de planta baja no superará nunca los CINCO (5) metros.
5. Podrá permitirse, en edificaciones de nueva planta, y siempre que la Ordenanza de aplicación así lo admita, la realización de SOPORTALES en planta baja con los siguientes condicionantes y limitaciones:
 - a) El uso del soportal será público y servirá a zonas de bajos comerciales.
 - b) El área de soportal permitirá el correcto desarrollo del uso público, debiendo tener un fondo mínimo de TRES y MEDIO (3.50) metros libres y máximo de CUATRO y MEDIO (4.50) metros libres desde la línea exterior de fachada.
 - c) La altura libre del soportal, considerada como máxima y mínima, será la de la planta baja en la que se sitúa.

artículo 97. Condiciones de entreplanta.

1. La entreplanta deberá estar vinculada y comunicada directamente con la planta baja, sin poder constituir un local independiente ni tener un uso distinto al de la planta baja.
2. Deberá quedar siempre retranqueada de la línea exterior de fachada, a una distancia mínima de TRES (3.00) metros, no pudiendo manifestarse en fachada como una planta más.
3. La proyección de su superficie no superará nunca los límites del local de planta baja al que está vinculada.

artículo 98. Condiciones de planta ático.

1. La planta ático deberá situar sus planos de fachada frontal y trasero a una distancia mínima de TRES (3) metros desde la alineación de la planta baja,

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

debiendo cumplir con los planos laterales a colindantes la regulación de distancias a linderos.

2. El espacio de la planta ático podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en edificios residenciales o no.

artículo 99. Condiciones de planta bajocubierta.

1. El espacio de la planta bajocubierta podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en uso residencial o en otros usos permitidos.
2. La superficie máxima de la planta bajocubierta no superará el sesenta (60) por ciento de la planta tipo del edificio, excepto en el caso de vivienda unifamiliar, en el que no tiene limitación
3. En todo caso, siempre podrá dedicarse, de forma exclusiva o sólo en una parte, al uso de trastero o a albergar instalaciones.
4. La iluminación y ventilación del espacio bajocubierta se realizará a través de ventanas enrasadas con el plano de cubierta o mediante las buhardillas permitidas por la presente Normativa.

artículo 100. Condiciones de las cubiertas.

1. La cubierta se situará enteramente dentro del espacio teórico derivado de un trazado que se ajustará en todo a las siguientes condiciones:
 - a) Los planos límite de la cubierta tendrán una pendiente máxima de VEINTICINCO (25) grados sexagesimales y su origen de trazado se situará CIENTO TREINTA (130) centímetros sobre la altura de cornisa en la vertical del plano de fachada.
 - b) La altura de coronación del edificio se definirá por un plano horizontal situado CUATRO y MEDIO (4.50) metros por encima de la línea de cornisa.
 - c) No se permitirán quiebros ni cambios de pendiente en el trazado de los faldones de cubierta.
2. En edificación **unifamiliar**, no existirán limitaciones al trazado de cubierta, debiendo respetarse, en todo caso, las alturas máximas de coronación definidas en el artículo 93 para cada tipo de cubierta.

artículo 101. Condiciones de los elementos por encima de la cubierta.

1. Por encima del volumen teórico definido en el artículo anterior sólo se permitirán los siguientes elementos:
 - a) **Buhardillas**, con unas dimensiones individuales máximas de DOS y MEDIO (2,5) metros de frente y DOS y MEDIO (2.50) metros de altura de cornisa medida desde la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso, y ocupando la suma de los frentes una longitud máxima de un TREINTA (30) por CIENTO de la longitud total de la fachada sobre la que se sitúan. Se ubicarán a ejes de los huecos de composición de la fachada sobre la que se sitúan, debiendo estar separadas entre sí al menos UN (1) metro en horizontal. La cubierta de las buhardillas podrá ser a dos o tres aguas y con una pendiente no superior a VEINTICINCO (25) grados sexagesimales.
 - b) **Chimeneas** y otros elementos de ventilación o evacuación de humos, calefacción y aire acondicionado, con una altura que permita su correcto funcionamiento de acuerdo con las Normas Tecnológicas de la Edificación.
 - c) **Elementos ornamentales**, antepechos, barandillas y remates de la edificación que no rebasen una altura de CIENTO CUARENTA (140) centímetros sobre la altura de cornisa.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- d) **Instalaciones** técnicas requeridas para el correcto desarrollo de las actividades que soporta la edificación en el caso de edificios de uso exclusivo no residencial y siempre que el uso está permitido por la Ordenanza de aplicación.
2. Los **casetones** de ascensor y de caja de escalera podrán situarse por encima de la cubierta real pero no podrán rebasar, en ningún caso, el espacio teórico definido en el artículo 100, pudiendo considerarse situaciones especiales a partir de la adecuada justificación técnica que deberá ser informada favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales y que deberá someterse a un proceso de exención normativa tras una información pública de diez (10) días en el BOC.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 8. CONDICIONES de SALUBRIDAD, SEGURIDAD y CALIDAD de los EDIFICIOS

artículo 102. Definiciones generales.

1. A los efectos de este Plan General se consideran condiciones de seguridad y calidad de los edificios las que se establecen para garantizar las adecuadas circunstancias higiénicas, de accesibilidad, de protección a los ocupantes, y de construcción y proyecto en las edificaciones.
2. De forma genérica, serán de aplicación todas las determinaciones establecidas por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), con las modificaciones del Real Decreto 1351/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba también el "DB.HR de protección frente al ruido", y la posterior corrección de errores en el BOE de 25 de enero de 2008.
3. Las referencias al CTE en esta Normativa han de entenderse acordes a las obligaciones legales que el propio CTE establece, por lo que se considera que la verificación del cumplimiento del CTE corresponde al propio técnico redactor del proyecto, si bien será el Ayuntamiento quien, de forma previa a la concesión de una licencia de obra, comprobará que el proyecto que se presenta para la solicitud de licencia contiene la relación documental de la verificación de ese cumplimiento (que el visado colegial también garantizaría). En esta cuestión se estará, en todo caso, a lo que el desarrollo de la legislación establezca.

artículo 103. Condiciones de "habitable".

1. Será pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo, ocio o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Dentro del uso residencial se consideran habitables las siguientes piezas: dormitorio, estar, comedor, cocina, estar-comedor y estar-comedor-cocina.
3. Toda pieza habitable de uso residencial o asimilable deberá ser exterior y situarse por encima de la rasante. No podrán instalarse piezas habitables en uso residencial o asimilable en sótanos o semisótanos.
4. Toda pieza habitable de uso no residencial deberá ser exterior o, cuando necesariamente deban carecer de huecos, contar con los sistemas de ventilación y alumbrado que aseguren los niveles de renovación de aire e iluminación que le sean exigibles en función de la actividad que en ella se desarrolle. No podrán instalarse piezas habitables de uso no residencial en sótanos, aunque sí en semisótanos.

artículo 104. Condiciones de "exterior".

1. Una pieza será exterior cuando se dé alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Tener hueco de iluminación y ventilación sobre viario o espacio libre público.
 - b) Tener hueco de iluminación y ventilación sobre viario, espacio libre privado o patio que cumpla las condiciones establecidas por el presente Plan General en cuanto a dimensiones y características.
2. Un local será exterior cuando todas sus piezas habitables sean exteriores.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

3. En todo caso, los huecos de iluminación y ventilación deberán cumplir las condiciones de superficie correspondientes al uso específico.

artículo 105. Condiciones de iluminación y ventilación.

1. Serán de aplicación las condiciones que se señalan en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA.

artículo 106. Condiciones de los patios.

1. Las dimensiones relativas de los patios de parcela para que se consideren abiertos serán tales que su frente, o dimensión del lado abierto, será superior a su fondo, o profundidad respecto a fachada, en un CIENTO CINCUENTA (150) por CIENTO. Se deben cumplir en cada una de estas dimensiones los siguientes mínimos:
 - a) **Fondo:** será, como mínimo, de UNO y MEDIO (1.50) metros.
 - b) **Frente:** será, como mínimo, de CUATRO (4) metros si los testeros enfrentados son ciegos, y de SEIS (6) metros si los testeros cuentan con huecos.
2. Respecto a las dimensiones de los patios de parcela, se consideran como referencia a los efectos de la apertura de huecos tanto en los patios de nuevo proyecto como en los patios existentes, las establecidas en la ordenanza G.10ª de la Orden OBR.4/2007, de 17 de abril, por la que se aprueban las ordenanzas generales de diseño y calidad para las viviendas protegidas en CANTABRIA, y que hace referencia a las distancias mínimas entre paramentos opuestos en dichos patios en función del uso específico de las estancias que de ellos toman luces y de la altura del patio, y que son acordes con las siguientes condiciones:
 - a) en patios interiores en que recaigan aberturas de admisión, se podrá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a un tercio de la altura del patio y no menor que CUATRO (4) metros
 - b) en patios interiores en que recaigan ventanas de cocinas, baños o aseos y no haya dormitorios, salones o comedores, se podrá inscribir un círculo con un diámetro igual o superior a un quinto de la altura del patio y la superficie resultante no será inferior a un décimo del cuadrado de la altura del patio ($H^2/10$), siendo estas dimensiones no menores que TRES (3) metros para las luces rectas y que DOCE (12) metros cuadrados para la superficie del patio
3. Los patios no mancomunados adosados a linderos de parcela podrán cerrarse en planta baja hasta una altura no superior a TRES (3) metros.
4. El acceso a los patios de parcela o de manzana para verificar las operaciones de mantenimiento, conservación y reparación de los mismos deberá realizarse desde un local, distribuidor o escalera de uso común de cada uno de los edificios que tengan derechos sobre el patio.
5. Los patios de manzana no definidos por el presente Plan General cumplirán unas características de forma y dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro mínimo igual a la mayor altura de las fachadas que configuren dicho patio, y que cuenten con un ancho mínimo igual a DIEZ (10) metros.
6. Los patios de manzana podrán ser ocupados por edificación en planta baja, pasando a formar parte del cómputo de la superficie edificable, con una altura útil igual a la de aquélla, siempre que el presente Plan General no determinen su uso como espacio libre. La cubierta del espacio del patio

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

no sobrepasará una altura de CINCUENTA (50) centímetros sobre el pavimento acabado del suelo de la planta primera de ninguno de los edificios con fachada al patio en una distancia de VEINTICINCO (25) metros desde la alineación exterior de cada uno de los edificios (o hasta la mitad del patio si esa distancia fuera menor). El espacio central se resolverá con una cubierta que una las líneas de coronación resultantes de lo anteriormente descrito.

artículo 107. Supresión de barreras arquitectónicas.

1. En todas las edificaciones y construcciones de utilización pública será de aplicación obligatoria la Ley 3/1996 de CANTABRIA, de 24 de setiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, sin perjuicio de mayores limitaciones que puedan exigirse desde este Plan General en sus Ordenanzas específicas. Las normas indicadas serán sustituidas en por las que, en su momento, las modifiquen o reemplacen.

artículo 108. Condiciones de acceso al edificio.

1. El acceso a las edificaciones se deberá producir desde vía pública rodada, aunque hayan de atravesarse posteriormente zonas de viario o espacio libre privado, debiendo quedar garantizado el acceso hasta el portal o la zona de estacionamiento para los vehículos de emergencia.
2. Para que un espacio libre de parcela o un patio puedan considerarse como accesos al edificio deberán tener una anchura mínima de CINCO (5) metros en todo su recorrido, para permitir así el paso peatonal y el de vehículos de emergencia.
3. Se cumplirá, en todo caso, lo establecido en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA y en su Anexo I de "Condiciones Mínimas de Habitabilidad en Viviendas", o la normativa que, en su momento, lo sustituya.

artículo 109. Condiciones de los portales y entradas al edificio.

1. Los portales de entrada a los edificios, excepción hecha del caso de las viviendas unifamiliares, tendrán la posibilidad de un hueco de paso para acceso cuya anchura no será inferior a CIENTO TREINTA (130) centímetros, debiendo contar la puerta de paso habitual con una anchura de hoja no inferior a OCHENTA (80) centímetros o la mínima que en su momento fijen las condiciones de accesibilidad y evacuación del edificio.
2. En todo el recorrido desde el exterior hasta cada una de las viviendas del edificio será posible el paso de un rectángulo horizontal de DOSCIENTOS (200) por SESENTA (60) centímetros.
3. La anchura mínima de los portales hasta la escalera o ascensores (si los hubiere) será de DOSCIENTOS CINCUENTA (250) centímetros.
4. La superficie mínima de portal será de TREINTA (30) metros cuadrados.
5. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de uso comercial, industrial o de escaparate dentro de los portales o accesos a los edificios, así como la

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

existencia de locales de uso privativo relacionados con usos de ese mismo tipo que puedan estar vinculados (o no) a los de otros locales.

artículo 110. Condiciones de las escaleras y de los recorridos interiores.

1. La anchura libre mínima de las escaleras de utilización pública o común será de CIENTO VEINTICINCO (125) centímetros, debiendo ser esta anchura uniforme en todo el recorrido.
2. La anchura libre mínima de las escaleras interiores de viviendas o locales cuya utilización no sea pública o común, será de OCHENTA y CINCO (85) centímetros, salvo que el número de plantas a las que sirven sean superior a TRES (3), en cuyo caso la anchura libre mínima será de CIEN (100) centímetros.
3. Las escaleras en edificios de uso residencial contarán en cada planta, excepto en planta baja y plantas bajo rasante, con una superficie mínima de iluminación a espacio exterior o patio de UN (1) metro cuadrado y con una superficie mínima de ventilación de MEDIO (0.50) metro cuadrado. En el caso de que el edificio tenga un número de plantas inferior a cinco, se admitirán también soluciones de iluminación cenital de la caja de escaleras siempre que el lucernario sea de materiales traslúcidos y tenga una superficie superior al SETENTA por CIENTO (70) de la superficie útil de las escaleras, debiendo resolverse adecuadamente la ventilación de dicho espacio. El ojo de escalera, en este último caso, deberá quedar libre en toda su altura y tener una dimensión tal que se pueda inscribir en él un cuadrado de CIENTO VEINTE (120) centímetros de lado.
4. Las escaleras en edificios exclusivos de uso no residencial podrán resolver su ventilación de forma mecánica, mediante sistemas de aire acondicionado o de ventilación forzada. En cualquier otro caso se someterán a las condiciones establecidas para las escaleras en edificios de uso residencial.
5. Las dimensiones de huella y tabica se mantendrán uniformes en toda la escalera. Deberán respetar unas dimensiones límites de VEINTIOCHO y MEDIO (28.5) centímetros de huella mínima, y de DIECIOCHO y MEDIO (18.5) centímetros de tabica máxima. En escaleras de un solo tramo continuo, éste no podrá tener más de DIECISIETE (17) tabicas ni menos de DOS (2).
6. Se prohíben expresamente los peldaños compensados y las mesetas en ángulo o partidas, excepto en el caso de viviendas unifamiliares o escaleras interiores de viviendas en dúplex.
7. La anchura libre mínima en cualquier dirección de desembarcos de escalera, pasillos, distribuidores o cualquier otro elemento de circulación interior del edificio será de CIENTO CINCUENTA (150) centímetros, salvando, en todo caso, las limitaciones establecidas en el CTE.DB.SI, de seguridad en caso de incendio, o posterior normativa concurrente.
8. Las rampas, si las hubiera, cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 3/1996 de CANTABRIA, de 24 de setiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

artículo 111. Condiciones de los ascensores.

1. Estarán dotados de ascensores aquellos edificios en los que la diferencia de cota entre la rasante de la acera en el punto de entrada al portal o

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

acceso al edificio y la del solado de la vivienda más alta exceda de DIEZ metros y SETENTA y CINCO centímetros (10.75), así como en el caso de que el edificio tenga más de TRES (3) plantas sobre la rasante.

2. El acceso desde la calle resolverá la diferencia de cota entre la rasante de la acera en el punto de entrada al portal o acceso al edificio y la del solado en el punto de entrada al ascensor, si lo hubiere, se resolverá de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1996 de CANTABRIA, de 24 de setiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.
3. El desembarco del ascensor tendrá comunicación, bien directa bien a través de zonas comunes de circulación, con las escalera del edificio, excepto en el caso de que exista más de un ascensor.
4. En todo caso, el ascensor (o ascensores) cumplirá lo establecido en el Real Decreto 2291/1985, por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos de Elevación y su manutención, y demás disposiciones complementarias.

artículo 112. Condiciones de protección contra incendios.

1. Los edificios y construcciones cumplirán las condiciones establecidas en el CTE.DB.SI de seguridad en caso de incendio, o posterior normativa concurrente.

artículo 113. Condiciones de protección contra caídas.

1. Los huecos sobre espacios exteriores o interiores, perímetros de terrazas, tendederos y balcones, cuya altura sobre el suelo no supere los CINCUENTA (50) centímetros, así como las escaleras, sus rellanos y los bordes de forjado que se abran sobre vacíos interiores, se protegerán con antepechos o barandillas con una altura mínima de NOVENTA y CINCO (95) centímetros mientras que para el caso de alturas superiores a SEIS (6) metros, la altura mínima será de CIENTO DIEZ (110) centímetros.
2. El diseño de los antepechos y barandillas será tal que no permitan el paso de una esfera de DIEZ (10) centímetros de diámetro a su través y, en el caso de edificios residenciales, o en aquellos en los que sea previsible por su uso la presencia de niños de forma habitual, no deberán ser escalables.
3. Será de aplicación plena el contenido del CTE.DB.SUA de seguridad frente al riesgo de caídas

artículo 114. Condiciones de calidad de los edificios.

1. Los edificios y construcciones deberán cumplir desde el proyecto y la ejecución material de la obra las condiciones de estabilidad, seguridad y resistencia que garanticen su durabilidad.
2. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a aislamiento térmico y transmisión de calor, las condiciones establecidas en el CTE.HE de ahorro de energía, o posterior normativa concurrente.
3. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a aislamiento acústico, las condiciones establecidas en el CTE.HR de protección frente al ruido, o posterior normativa concurrente.
4. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a permeabilidad ante el agua y protección ante la penetración de humedades, calidad del aire

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

interior, recogida y evacuación de residuos, suministro y evacuación de aguas y, en general, respecto a las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente, las condiciones establecidas en el CTE.HS de salubridad, o posterior normativa concurrente.

5. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto al aseguramiento del adecuado comportamiento estructural frente a las acciones e influencias previsibles a las que puedan estar sometidas durante su construcción y uso previsto, las condiciones establecidas en el CTE.SE de seguridad estructural, o posterior normativa concurrente.
6. En todo caso, siempre serán de aplicación toda la legislación sectorial y las normativas referentes a la construcción cuyo cumplimiento sea obligatorio en los proyectos de obras y su ejecución material.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 9. CONDICIONES de ESTETICA en los EDIFICIOS

artículo 115. Disposiciones generales.

1. A los efectos de este Plan General se consideran condiciones de estética en los edificios las que se establecen para garantizar la adaptación al ambiente, la adecuación de los materiales, la uniformidad en el tratamiento exterior de los edificios y el control de la publicidad exterior sobre terrenos y edificios, en orden a la consecución de una salvaguarda de la imagen urbana.

artículo 116. Salvaguarda de la imagen urbana.

1. El Ayuntamiento de CABEZON de la SAL, como garante de la defensa de la imagen urbana del municipio y del fomento de su valoración y mejora, podrá denegar o condicionar, a través de licencia de obras basada en un informe técnico cualificado y fundamentado, cualquier actuación que pueda resultar inconveniente o lesiva para dicha imagen.

artículo 117. Adaptación al ambiente.

1. De acuerdo con lo establecido en los artículos 32, 33 y 34 de la LOT.2/01 las nuevas construcciones deberán buscar su integración en el entorno circundante, debiendo ponerse especial cuidado en la armonización de sistemas de cubiertas, modos de implantación sobre el terreno y de configuración de espacios libres, cierres de fincas, volumetría, composición, materiales, color y demás rasgos constructivos de interés.
2. En relación con esta adaptación al entorno y a la edificación existente en los entornos especialmente sensibles como conjuntos urbanos de características históricas, culturales, típicas o tradicionales, o en lugares de paisaje natural abierto, el Ayuntamiento podrá exigir, de acuerdo con el artículo 190.d) de la LOT.2/01, la presentación de un análisis del impacto visual y estético que sobre el medio en que se implante pueda producir una determinada actuación edificatoria con la utilización de la documentación gráfica, fotográfica e infográfica que se considere necesaria para la correcta comprensión del efecto de la intervención sobre su entorno cercano, tanto en los aspectos tipológicos como en los de implantación sobre la parcela, así como en los referentes a composición y utilización de materiales y colores en fachada.
3. Esta adaptación se regirá en el caso de las zonas de edificación unifamiliar de categoría tradicional e intensiva mediante la aplicación de las condiciones específicas contenidas en el artículo 275 de la normativa de este Plan General, ordenanza que será de aplicación en todos aquellos supuestos en los que sea necesaria una interpretación restrictiva y acorde con lo que supone la edificación en un núcleo tradicional en los barrios de CABEZON de la SAL, pudiendo aplicarse, por extensión, a todos aquellos ámbitos, incluso de edificación colectiva, que requieran un tratamiento estético más exclusivo.

artículo 118. Tratamiento de fachadas.

1. La composición de las fachadas será libre, excepto en las limitaciones que pueda suponer la aplicación de las condiciones contenidas en este capítulo del presente Plan General o de las determinaciones específicas de las Ordenanzas.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

2. Las fachadas laterales y traseras de las edificaciones, incluso las que se abran a patios, se tratarán con las mismas condiciones de composición, materiales y calidad que las principales y con la misma dignidad que si dieran a vía o espacio público.
3. Las medianerías vistas, aún cuando se prevea que puedan quedar ocultas en el futuro, recibirán un tratamiento de fachada tal que su aspecto y calidad armonicen con los de las fachadas principales. Así mismo, en edificación existente podrá procederse a la apertura de huecos en medianerías cuando por las determinaciones de planeamiento contenidas en este Plan General se plantee el mantenimiento permanente de dicha medianería, sin perjuicio de las limitaciones que puedan establecerse en el Código Civil en cuanto a servidumbres de luces y vistas.
4. El Ayuntamiento podrá imponer el tratamiento de las medianerías existentes cuya permanencia vaya a ser definitiva y su visión desde espacios públicos sea manifiesta en orden a garantizar su adecentamiento con imposición de diseño, materiales y colores que se consideren más adecuados para la integración de las mismas en el entorno urbano próximo.
5. Cuando un paño medianero quede al descubierto por la realización de obras de demolición de un edificio, la Licencia de Obras que las ampare deberá contener el tratamiento de la medianería descubierta.
6. La modificación de las fachadas de edificios no catalogados para su ejecución de una sola vez, incluso en lo referente a cierres de terrazas y balcones con elementos de carpintería acristalada, requerirá un proyecto unitario para el conjunto de las mismas que garantice una actuación conjunta y homogénea de calidad, y que deberá ser suscrito con el compromiso de la Comunidad de Propietarios del edificio para su ejecución.
7. El diseño de los tendedores se hará de forma que el contenido de los mismos no sea visible desde las vías o espacios públicos del entorno del edificio.

artículo 119. Tratamiento de cubiertas.

1. Las cubiertas tendrán un tratamiento de materiales y de diseño y construcción que garanticen las adecuadas condiciones de estanqueidad y conservación.
2. En el caso de nuevas actuaciones en conjuntos alineados los faldones de las cubiertas deberán ser continuos, sin cambios de pendiente ni ninguna otra discontinuidad vertical.
3. Se prohíbe expresamente el uso de planchas de fibrocemento en edificación de uso dominante residencial.
4. El material de acabado de cubierta obligado para la edificación unifamiliar es la teja cerámica roja (mixta, plana o tradicional), permitiéndose soluciones diferentes en el caso de que se justifique tanto la excepcionalidad de las mismas por su posible valor arquitectónico como su integración en el entorno circundante mediante la tramitación de un expediente en el que se aporte una Memoria en la que se valore la opción propuesta así como la representación de la intervención sobre el entorno

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

inmediato mediante la documentación gráfica, fotográfica e infográfica que se considere necesaria para la correcta comprensión del efecto sobre el mismo. Dicho expediente se resolverá tras un período de información pública de DIEZ (10) días y el Informe favorable de los Servicios Técnicos municipales.

artículo 120. Tratamiento de plantas bajas.

1. El tratamiento de la planta baja en obras de nueva planta o ampliación de la edificación existente será similar a la del resto del edificio en cuanto a composición, ritmos, materiales y calidades, debiendo contenerse su perfecta definición en la documentación del proyecto de edificación.
2. No se admitirán fachadas incompletas en las que aparezcan elementos estructurales al descubierto sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja.
3. En todo caso, cuando se prevea que la habilitación del uso de la planta baja de un edificio no vaya a ser simultánea a la utilización del resto de las plantas, aquella deberá cerrarse provisionalmente con una solución que impida arrojar objetos al interior de la planta y con un tratamiento de enfoscado y pintado (o similar) que garantice su conservación en buen estado. No se permitirá cerrar provisionalmente y por un período superior a SEIS (6) meses con fábrica de ladrillo contrapeado.

artículo 121. Instalaciones.

1. Los depósitos de agua no podrán ser visibles desde vías o espacios libres de uso público, debiendo ser retirados los actualmente visibles.
2. Las instalaciones de acondicionamiento de aire, climatización o de cualquier otro tipo no podrán sobresalir del plano de fachada y, en el caso de instalaciones de refrigeración, la salida de aire caliente deberá realizarse por la cubierta, patio de parcela o espacio libre de parcela.
3. Se prohíben expresamente los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo ser reformados los actualmente existentes.
4. El Ayuntamiento de CABEZON de la SAL exigirá, en atención al interés público, la seguridad, el ornato, el funcionamiento y las condiciones de urbanización, tanto a las compañías suministradoras como a los particulares y empresas instaladoras, el enterramiento de las instalaciones, tendidos o conducciones que considere convenientes, de acuerdo con el planeamiento y de conformidad con la legislación urbanística y sectorial aplicable.
5. La instalación de infraestructuras de telecomunicación deberá ajustarse a lo contenido al respecto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en relación con las estaciones o instalaciones radioeléctricas y en las condiciones que en ella se regulan.

artículo 122. Publicidad exterior.

1. El presente Plan General establecen las limitaciones que a continuación se señalan para la colocación de publicidad exterior en terrenos y edificaciones, pudiendo ser desarrollada posteriormente a través de una Ordenanza Municipal específica.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

2. En suelos no urbanizables y aptos para la urbanización en los que aún no se haya ejecutado el planeamiento, se prohíbe todo tipo de publicidad exterior, siendo únicamente admisibles los carteles indicadores de actividades que vayan a desarrollarse o que ya se desarrollen en el terreno, carteles con la denominación de los establecimientos y carteles al servicio de los usuarios de las carreteras. Se tratará, en todo caso, de carteles informativos y no publicitarios.
3. En suelo urbano y apto para urbanizar con el planeamiento ya ejecutado, se permite la instalación de publicidad en las fachadas de las edificaciones no catalogadas en las condiciones que se explicitan a continuación, y siempre respetando una altura libre mínima de DOS y MEDIO (2.50) metros.
4. **Muestras.** Se entiende por muestra todo elemento publicitario paralelo al plano de fachada, del cual no podrán sobresalir más de DIEZ (10) centímetros. Su instalación requerirá el permiso expreso de la Comunidad de Propietarios del edificio en que su coloquen, además de tener que cumplir los siguientes requerimientos:
 - a) El material del que estén realizados deberá ser duradero y reunir las condiciones mínimas de dignidad y estética, no permitiéndose muestras de carácter permanente de tela.
 - b) En planta baja, las muestras se colocarán sobre el dintel de los huecos, sin cubrirlos y ocupando una franja de altura inferior a UN (1) metro.
 - c) En plantas de piso las muestras se adosarán a los antepechos de los huecos sin cubrirlos ni disminuir su superficie de iluminación y ocuparán una franja de altura inferior a SETENTA y CINCO (75) centímetros, no pudiendo alterar el ritmo de huecos ni las líneas de composición de la fachada.
 - d) En edificios exclusivos de uso comercial, industrial o dotacional, así como en los establecimientos hoteleros, podrán autorizarse muestras en las que las limitaciones establecidas en los apartados anteriores puedan superarse en cuanto a tamaño de las franjas útiles, sin perjuicio de que, en todo caso, deban respetarse los condicionantes estéticos de composición de la fachada y de no ocultación de huecos, para lo cual el Ayuntamiento requerirá en la solicitud de Licencia de Obras un estudio con la representación gráfica, fotográfica o infográfica de la fachada afectada por la muestra en la que se justifique la adaptación y adecuación de la solución adoptada con la composición general y en el que se aprecie el respeto al mantenimiento sin modificación de los elementos decorativos o de interés de la fachada existente.
 - e) Por encima de la línea de cornisa no se permitirá ningún tipo de anuncio en ningún caso.
5. **Banderines.** Se entiende por banderín todo elemento publicitario ortogonal al plano de fachada, del cual no podrán sobresalir más de UN (1) metro, teniendo una dimensión vertical máxima de DOS (2) metros, y no sobrepasando en ningún caso una superficie de UNO y MEDIO (1.50) metros cuadrados. Su instalación requerirá el permiso expreso de la Comunidad de Propietarios del edificio en que su coloquen, además de tener que cumplir los siguientes requerimientos:
 - a) Sólo se permitirá su instalación en plantas bajas
 - b) Deberán respetar una altura libre sobre la rasante de la acera de TRESCIENTOS (300) centímetros y quedar retrasados respecto al encintado de la acera una distancia mínima de CINCUENTA (50) centímetros.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

6. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aquellos elementos publicitarios que por su forma, tamaño, color o luminosidad puedan causar molestias al vecindario.
7. Los elementos de publicidad exterior no conformes con lo regulado en el presente artículo se considerarán fuera de ordenanza, pudiendo ser incoados por el Ayuntamiento los correspondientes expedientes para su retirada y adaptación al presente Plan General.

artículo 123. Marquesinas y toldos.

1. La altura libre mínima desde la cara inferior de una marquesina hasta la rasante de la acera o terreno en todos sus puntos será superior a TRES y MEDIO (3.50) metros, y su saliente no excederá de SETENTA y CINCO (75) centímetros respecto al plano de fachada. Sólo se permitirán marquesinas en las plantas bajas de la edificación.
2. La altura libre mínima desde cualquier punto de un toldo móvil, incluso desde los de su estructura, hasta la rasante de la acera o terreno en todos sus puntos será superior a DOS y MEDIO (2.50) metros, y su saliente no excederá de UNO y MEDIO (1.50) metros respecto al plano de fachada.
3. Los toldos fijos se regularán con los requisitos de las marquesinas.
4. La colocación de toldos en plantas de pisos requerirá la elaboración y aprobación por el Ayuntamiento de un proyecto unitario para toda la fachada, debiendo estar suscrito por la Comunidad de Propietarios del edificio y teniendo que ser ejecutado de una sola vez.

artículo 124. Escaparates.

1. La alineación oficial exterior no podrá ser sobrepasada en planta baja por salientes que excedan de QUINCE (15) centímetros con ningún elemento decorativo o escaparate en locales comerciales, portales o zonas similares.

artículo 125. Cerramientos.

1. Los solares y terrenos, incluso durante la construcción sobre ellos, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes que se situarán sobre la alineación oficial, con una altura comprendida entre DOS (2.00) y DOS y MEDIO (2,50) metros, con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Mientras se realicen obras de edificación, los cierres de las parcelas, que deberán ser opacos de chapa metálica y de la misma altura establecida en el apartado anterior, podrán avanzar hacia el espacio público respecto a la alineación de la parcela de acuerdo con la propuesta del promotor que haya sido informada favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales y sin perjudicar, en lo posible, el tránsito de personas y vehículos por las zonas afectadas.
3. Los cierres de parcelas a viario o espacios públicos se resolverán mediante un zócalo de sillería, mampostería, hormigón abujardado, muro de bloque de hormigón rugoso o fábrica de ladrillo caravista, con una altura máxima de UNO y MEDIO (1.5) metros, y completado, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura total máxima de DOS (2) metros medidos a la rasante de la acera o del terreno colindante. Por encima de esta altura, y situadas detrás del cierre a la distancia mínima de TRES (3)

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

metros, podrán realizarse plantaciones vegetales de cualquier tipo y altura siempre que no constituyen cierres lineales opacos (tipo setos) de altura superior a los DOS (2) metros ya indicados. En los núcleos de carácter tradicional y en el suelo rústico, será obligatorio el uso de fábricas de sillería o mampostería de piedra como material de cierre a los frentes de las parcelas a espacios públicos, pudiendo mantenerse la altura media de los cierres existentes en el mismo lindero a vía pública.

4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes que puedan suponer peligro para las personas o los animales (vidrios, alambre de espinas, etc).
5. Los cierres entre parcelas colindantes podrán resolverse con otros materiales, como las telas metálicas, y su altura no será superior tampoco a DOS (2) metros.

artículo 126. Tratamiento del terreno en relación con el paisaje y el suelo.

1. Los proyectos de urbanización y de edificación contendrán medidas de integración paisajística así como disposiciones específicas al objeto de minimizar el impacto de los movimientos de tierras y evitar la transformación sustancial del suelo.
2. Estas medidas se conjugarán con la sensibilidad que el desarrollo del PG en la concesión de licencias de obras de edificación o de urbanización debe mostrar por el respeto del paisaje preexistente, evitando en lo posible la realización de actuaciones en las que se priorice la aparición de taludes, desmontes o desniveles de cualquier tipo para la implantación de edificios o infraestructuras frente a soluciones en las que no se dieran esas opciones, favoreciendo y obligando a la plantación de líneas de arbolado, setos, o cualquier tipo de pantalla vegetal que permita la mejor dilución en el paisaje de las actuaciones que sean imprescindibles ya en el medio rural ya en el medio urbanizado y que puedan presentar afecciones paisajísticas más notables.
3. Se favorecerá al máximo el mantenimiento de las capas verdes de hierba propias de las mieses y de los terrenos más característicos del municipio de CABEZON de la SAL frente a soluciones innecesarias de pavimentación caprichosa de suelos privados en el interior de parcelas colindantes con el suelo rústico o en el mismo suelo rústico, buscando la mayor naturalidad del suelo y de su visión desde el mayor número posible de puntos de vista.
4. Cuando los terrenos, por su ubicación y exposición visual, se encuentren en zonas especialmente sensibles (bien por pendientes bien por otros motivos), será necesaria la presentación de un estudio específico de la actuación en relación con el movimiento de tierras, la posible aparición de desmontes y terraplenes (que deberá minimizarse siempre que sea posible y no se perjudiquen las posibilidades edificatorias de la parcela), la jardinería de nueva implantación (arbolado, arbustos, setos...), la definición final de la topografía, y todos aquellos aspectos que permitan visualizar de una forma finalista y lo más próxima a la realidad posible, el resultado último de la actuación en lo que a integración paisajística se refiere.
5. Cuando la pendiente de los terrenos afectados por una nueva edificación o una urbanización presenten incidencias notables por la existencia de pendientes singulares (superiores al 15 por ciento en alguna de sus zonas afectadas por la actuación) el estudio de integración se formalizará,

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

además, como estudio de detalle en relación con las alineaciones y rasantes y el establecimiento de las volúmetrías edificables perfectamente definidas en su inserción topográfica y paisajística.

6. En todo caso, los instrumentos de desarrollo del PG.CBZ concretarán y pormenorizarán los criterios del artículo 34 de la LOT.2/01 en relación con la protección del medio ambiente, del entorno cultural (espacios y tramas urbanas), del paisaje y del patrimonio construido (respecto, incluso, a obras de rehabilitación, modernización o conservación de inmuebles existentes), definiendo, en su caso, los criterios expuestos en dicho artículo de forma explícita en relación con su ámbito de afección.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 10.CONDICIONES AMBIENTALES de los EDIFICIOS

artículo 127. Definiciones generales.

1. Se entiende por condiciones ambientales de los edificios las destinadas, por un lado, a garantizar la necesaria dotación de servicios a los mismos en orden al correcto funcionamiento de las instalaciones de todo tipo, y por otro lado, a limitar el posible impacto medioambiental de cualquier tipo de actuación en el entorno en que se actúa.
2. De forma genérica, serán de aplicación todas las determinaciones establecidas por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), con las modificaciones del Real Decreto 1351/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba también el "DB.HR de protección frente al ruido", y la posterior corrección de errores en el BOE de 25 de enero de 2008.

artículo 128. Red de saneamiento.

1. A los efectos de este Plan General se distingue entre las redes de evacuación de aguas pluviales y de aguas residuales.
2. **Aguas pluviales.** Se prohíbe el desagüe de pluviales mediante vertido libre, debiendo canalizarse su recogida a través de canalones y bajantes hasta entroncar con la red municipal de alcantarillado urbano o bien hasta la propia parcela en el caso de edificación aislada.
3. **Aguas residuales.** La evacuación de aguas residuales en suelo urbano entroncará con la red municipal mediante arquetas o pozos de registro situados entre la red horizontal de saneamiento del edificio y la red de alcantarillado urbano. Se contemplan, así mismo, las siguientes circunstancias:
 - a) En el caso de que se reciban efluentes de garajes o zonas de estacionamiento se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro.
 - b) En el caso de efluentes industriales, el sistema de depuración deberá cumplir los requisitos establecidos por los organismos competentes.
 - c) En el caso de que no exista red de alcantarillado, la depuración se efectuará mediante la conexión a la red de alcantarillado más próxima (siendo de cuenta del propietario la ejecución de los primeros CIEN (100) metros de la conexión) o mediante tanques de depuración compactos adecuados a las cantidades previsibles de efluentes a tratar.

artículo 129. Red de abastecimiento.

1. El sistema de abastecimiento de aguas será tal que garantice en cada edificio la dotación suficiente de agua potable para las necesidades propias de los usos que en él se contengan, y ello de acuerdo con las condiciones establecidas en el CTE.HS.4 de suministro de agua, o posterior normativa concurrente.
2. Serán de aplicación las condiciones del Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA y en su Anexo I de "Condiciones Mínimas de Habitabilidad en Viviendas".
3. Será de aplicación en todo lo referente a la calidad de las aguas que se emplearán como potables la Ley 29/1985, de Aguas, y el Real Decreto

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

1138/1990, por el que se aprueba la reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de aguas potables para consumo público, y demás normativa complementaria a este respecto, así como la Orden de 28 de diciembre de 1988 sobre Contadores de Agua fría.

artículo 130. Red de energía eléctrica.

1. Todas las edificaciones contarán con instalación interior de distribución de energía eléctrica conectada a la red general o a un sistema autónomo de generación.
2. En el caso de existencia de centros de transformación, éstos no podrán situarse por debajo de la planta sótano y, en todo caso, deberán reunir las adecuadas condiciones de insonorización, aislamiento térmico, seguridad y demás circunstancias que se establecen en el Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento sobre Condiciones Técnicas y garantías de seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, y en la Orden ministerial de 6 de julio de 1984, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas complementarias.
3. En todos los edificios en que existan instalaciones diferenciadas por consumidores, habrá un local, en el que se situarán los contadores individuales y los fusibles de protección, que deberá contar con las características técnicas exigibles.
4. Será de aplicación obligatoria el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para baja tensión y demás normativa concurrente.

artículo 131. Evacuación de residuos sólidos.

1. Todos los edificios, excepto las viviendas unifamiliares, contarán con un local para almacenamiento de cubos de basura, con acceso desde zonas comunes del edificio y con ventilación mediante chimenea independiente (si no tuviera la ventilación natural directa suficiente), de unas dimensiones que estarán en función del número de viviendas de la edificación, siendo las mínimas de CIENTO CINCUENTA (150) centímetros por DOSCIENTOS (200) centímetros, con capacidad para al menos un cubo de basura. El local deberá estar alicatado en sus paredes interiores, contar con un sistema de desagüe con sumidero, y será posible su limpieza por baldeo o con manguera.
2. Serán de aplicación en todo la Ley 8/1993 de CANTABRIA, de 18 de noviembre, por la que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos sólidos urbanos, y el Decreto 9/1988 de CANTABRIA, de 1 de marzo, que regula el Control, Inspección y Vigilancia de los residuos sólidos urbanos, así como la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre Recogida y Tratamiento de los Desechos y Residuos sólidos urbanos, el Real Decreto Legislativo 1163/1986, de 13 de junio, que modifica la Ley 42/75 y la adapta a las normas del Derecho Comunitario, y demás normas concurrentes.
3. Se prohíben expresamente los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.
4. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones establecidas en el CTE.HS.2 de recogida y evacuación de residuos, o posterior normativa concurrente.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

artículo 132. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio de nueva planta se permitirá la instalación de salidas libres de humos por fachadas, medianerías, patios comunes, balcones o ventanas, aunque se tratase de salidas provisionales.
2. Las chimeneas de evacuación de humos estarán provistas de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la transmisión a las propiedades contiguas de la radiación de calor, no debiendo producir ningún tipo de molestias a terceros el paso ni la salida de humos.
3. Las chimeneas de evacuación de humos de actividades industriales, hoteleras, hosteleras, o de instalaciones colectivas de calefacción contarán con filtros de depuración y nunca podrán efectuarse al nivel de planta baja.
4. La evacuación de humos de plantas sótano destinadas al estacionamiento de vehículos se verificará de acuerdo con las disposiciones que en ese sentido establecen las distintas normativas que les afectan en cuanto a ventilación, tanto la de protección de incendios (CTE.SI) como la de instalaciones eléctricas (Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión), debiendo someterse, en todo caso, al preceptivo expediente de actividad ante la Comisión Regional de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas del Gobierno de CANTABRIA.
5. Serán de aplicación en todo la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como el resto de normativas vigentes complementarias y de desarrollo de las citadas referentes a contaminación atmosférica tanto de ámbito estatal como autonómico o municipal.
6. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones establecidas en el CTE.HS.3 de calidad del aire interior, o posterior normativa concurrente, así como el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios.
7. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá imponer medidas correctoras que se estimen necesarias, previo informe técnico, en orden al cumplimiento de lo contenido en el presente artículo.

artículo 133. Instalaciones de comunicación.

1. Todos los edificios deberán contar con buzones de correspondencia en lugar fácilmente accesible para el servicio de Correos, cumpliendo las condiciones establecidas en el Decreto 1653/1964, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Correos.
2. Todos los edificios deberán contar con previsión para las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice la conexión o no con el servicio telefónico, cumpliendo los condicionantes establecidos al respecto en la normativa específica contenida en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y en la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, así como en otras normas técnicas de aplicación que en el futuro sean concordantes o sustituyan a éstas.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

3. Todos los edificios destinados a vivienda colectiva así como aquellos en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinto propietario o usuario deberán someterse en todo lo referente a las infraestructuras de telecomunicación (televisión por satélite o por cable) será de aplicación obligatoria la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de las ICT, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, así otras normas vigentes complementarias y de desarrollo de éstas que pudieran redactarse en el futuro.
4. La instalación de antenas parabólicas no es obligatoria pero, si la hubiera, se someterá en todo a lo contenido en el Real Decreto 136/1997, de 31 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Satélite.
5. Todos los edificios destinados a vivienda colectiva deberán contar con intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal a cada una de las viviendas.

artículo 134. Instalaciones de climatización.

1. Las instalaciones de climatización del tipo que sean en función del sistema de producción de calor, se diseñarán buscando el mayor ahorro energético posible, y cumpliendo lo contenido en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
2. La salida de aire caliente procedente de sistemas de refrigeración se producirá siempre a través de patios interiores o espacios libres de parcela, y nunca se hará sobre viario o espacio público. Si esto último fuera imposible, se podrá permitir siempre que se sitúe la salida del aire a una cota superior a TRES (3) metros sobre la rasante de la acera y no produzca goteos ni otras molestias sobre el espacio público.

artículo 135. Tratamiento de espacios libres y arbolado.

1. El arbolado existente en viario y espacios públicos así como en parcelas privadas, aún no perteneciendo a ámbitos calificados como Espacios Libres según el presente Plan General, deberá ser protegido y conservado, poniendo especial énfasis en aquellas especies más singulares y de mayor porte y antigüedad. En ese sentido, toda pérdida de arbolado en viario y espacios públicos deberá ser repuesta inmediatamente por otro ejemplar de igual especie y porte que el desaparecido, corriendo los gastos de sustitución a cargo del responsable de la pérdida, independientemente de las sanciones que puedan derivarse.
2. Cuando por la realización de una obra pueda verse afectado algún ejemplar del arbolado existente, ya sea público o privado, se indicará en la solicitud de Licencia de Obras correspondiente, señalando su situación en el plano topográfico de estado actual que se aporte y garantizando su protección durante el transcurso de las obras con las medidas que se consideren oportunas para cada caso, de forma que su permanencia quede debidamente asegurada.
3. Cuando por ejecución de las determinaciones de planeamiento contenidas en esta Normas o por causas de fuerza mayor fuera necesaria

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

la desaparición de algún ejemplar del arbolado existente se procurará que afecte a los de menor porte y antigüedad.

4. El tratamiento de los espacios libres será discrecional, aunque los actualmente ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. Los actuaciones de nueva edificación en ámbitos sujetos a Estudio de Detalle o a planeamiento de desarrollo de este Plan General deberán contener el proyecto de ajardinamiento de los espacios libres resultantes y estarán obligados, en todo caso, a la plantación de al menos CINCO (5) ejemplares arbóreos por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de edificación industrial, y por cada CIEN (100) metros cuadrados de edificación de cualquier otro uso.

artículo 136. Impacto ambiental.

1. Será de aplicación plena el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de evaluación de impacto ambiental (en adelante RDLEIA.1/08), posteriormente modificado en alguno de sus apartados por la Ley 6/2010, de 24 de marzo, la posterior legislación concordante, y también la Ley de CANTABRIA 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado, que regula, entre otros aspectos, el sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación de impacto ambiental, con respecto a los requisitos y actuaciones que requieran una evaluación del impacto ambiental que pueda producirse sobre el medioambiente por efecto de su implantación o de su realización.

artículo 137. Condiciones acústicas: ruidos y vibraciones.

1. Todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras, vehículos, medios de transporte, y, en general, todos los elementos, comportamientos y actividades que produzcan ruidos y/o vibraciones estarán sujetos a las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones, que se redactará al efecto por el ayuntamiento de CABEZON de la SAL en desarrollo del Plan General, siendo también de aplicación obligatoria la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, de carácter estatal, y sus desarrollos en cuanto a evaluación y gestión del ruido ambiental (Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre) y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre), así como la Ley de CANTABRIA 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado, y demás legislación concordante.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 11.SERVIDUMBRES: NORMAS SECTORIALES de APLICACION DIRECTA

artículo 138. Definiciones generales.

1. Las Normas de contenido urbanístico provenientes de leyes sectoriales de carácter no urbanístico, ya estatal ya autonómico, de obligado cumplimiento en cuanto a sus determinaciones relativas a servidumbres, son también objeto normativo para el presente Plan General prevaleciendo sobre el resto de condiciones establecidas en las mismas.

artículo 139. Carreteras.

1. La Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, y el Real Decreto 1812/94, de 2 de setiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, así como la Ley de CANTABRIA 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de dominio público, de servidumbre ó protección, y de afección en los distintos tipos de vías.
2. A los efectos del establecimiento de las zonas de influencia de los distintos tipos de vías, éstas se clasifican en la siguientes categorías:
 - a) **Autopistas, autovías y otras vías rápidas.**
 - b) **Resto de carreteras estatales.**
 - c) **Carreteras Regionales o primarias.** Son aquellas cuyos itinerarios, junto con los de la Red de Interés General del Estado, enlazan los centros de población de mayor rango de CANTABRIA, facilitan la conexión de éstos con los homólogos de los territorios limítrofes o desarrollan un importante papel en la red territorial por su elevada intensidad de tráfico o por su accesibilidad.
 - d) **Carreteras Comarcales o secundarias.** Son aquellas cuyos itinerarios aseguran la colección y distribución de tráficos de corto y largo recorrido entre los núcleos de mayor rango y los más próximos de las zonas limítrofes de rango similar, así como también proporcionan la cobertura viaria suficiente en cuanto a accesibilidad en todo el espacio regional.
 - e) **Carreteras Locales.** Son aquellas que sirven de soporte a la circulación provincial y a la conexión entre núcleos no situados sobre alguna de las carreteras antes definidas.
3. El inventario de las carreteras que atraviesan el término municipal de CABEZON de la SAL es el siguiente:
 - a) en la **red de carreteras del Estado**
 - a.1. autovía **A.8** del Cantábrico
 - a.2. carretera convencional **N.634**
 - a.3. carretera convencional de **conexión** entre el enlace de CABEZON de la SAL y la N.634
 - b) en la red de carreteras autonómicas
 - b.1. carretera primaria **CA.135**, de CABEZON de la SAL a COMILLAS
 - b.2. carretera primaria **CA.180**, de CABEZON de la SAL a VALLE
 - b.3. carretera secundaria **CA.283**, de RIOCORVO a VIRGEN de la PEÑA
 - b.4. carretera local **CA.371**, de acceso a BUSTABLADO
 - b.5. carretera local **CA.372**, de acceso a DUÑA
 - b.6. carretera local **CA.373**, de acceso a TOPORIAS
 - b.7. carretera local **CA.813**, de CABEZON de la SAL a ONTORIA
 - b.8. carretera local **CA.814**, de acceso a VERNEJO
 - b.9. carretera local **CA.903**, travesía de CARANCEJA
4. Las zonas de influencia a determinar son las siguientes:

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- a) **Zona de dominio público:** está formada (de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado, y en el artículo 18 de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras) con carácter de sistema general viario y afectos exclusivamente a la conservación de la vía o explotación del servicio, tanto por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, los terrenos expropiados para la implantación de dichas infraestructuras (incluso aunque sobrepasen, en planta, el límite geométrico de la definición de dicho artículo 21), como por una franja de terreno complementaria a cada lado medida horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación (entendiendo por dicha arista la intersección del borde del pie del talud o parte superior del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural) cuya anchura será:
- a.1. Autopistas, autovías y vías rápidas: OCHO (8) metros.
 - a.2. Resto de carreteras: TRES (3) metros.
- b) **Zona de servidumbre** (en carreteras estatales) ó **de protección** (en carreteras autonómicas): está formada (de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado, y en el artículo 19 de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras) por una franja de terreno a cada lado de la carretera delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, medida horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas, a una distancia de:
- b.1. Autopistas, autovías y vías rápidas: VEINTICINCO (25) metros.
 - b.2. Resto de carreteras estatales y enlaces: OCHO (8) metros.
 - b.3. Carreteras Primarias: DIECIOCHO (18) metros.
 - b.4. Carreteras Secundarias: CATORCE (14) metros.
 - b.5. Carreteras Locales: DIEZ (10) metros.
- c) **Zona de afección:** está formada (de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado) por una franja de terreno a cada lado de la carretera delimitada interiormente por la zona de protección y exteriormente por una línea paralela a las aristas exteriores de la explanación, medida horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas, a una distancia de:
- c.1. Autopistas, autovías y vías rápidas: CIEN (100) metros.
 - c.2. Resto: CINCUENTA (50) metros.
- d) **Travesía:** de acuerdo con el artículo 24.1 de la Ley de CANTABRIA 5/1996, se considera travesía la parte del tramo de una carretera autonómica que discurre por suelo clasificado como urbano por el planeamiento urbanístico vigente (**tramo urbano**) en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud, así como un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes.

En los tramos urbanos de las carreteras autonómicas y en los que discurren por suelos clasificados como de núcleo rural, de acuerdo con el artículo 24.2, y atendiendo a la existencia de edificaciones en las márgenes de la carretera que definan alineaciones consolidadas, podrán reducirse las distancias genéricas de OCHO (8) metros en las redes regional y comarcal, y de SEIS (6) metros en la red local, siempre que quede garantizada la seguridad vial y con informe favorable vinculante de la Consejería del Gobierno de CANTABRIA competente en materia de Obras Públicas y Carreteras.

5. En todo caso, el presente Plan General y los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las mismas establecerán las distancias de edificación a las

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

carreteras autonómicas y municipales en los tramos que discurran por suelo urbano de forma que siempre se garantice la seguridad vial, siendo preceptivo el informe vinculante de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras.

6. En cuanto a las limitaciones de uso y construcción en las zonas de influencia de las carreteras se estará a lo establecido en la Sección 10 y la Sección 20 del Capítulo III. "Uso y defensa de las carreteras" de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras, respecto a las carreteras autonómicas, y en los artículos 21, 22 y 23 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

Cualquier actuación urbanística que incida sobre cualquiera de las zonas vinculadas al sistema de la red de carreteras del Estado deberá contar con autorización previa de la Demarcación de Carreteras del Estado en CANTABRIA del Ministerio de Fomento, que se tramitará con la oportuna solicitud acompañada de proyecto suscrito por técnico competente, lo que incluirá la ejecución de las glorietas previstas en el presente PG.CBZ.

Respecto a la red de carreteras del Estado está prohibida la implantación de elementos publicitarios visibles desde el dominio público con la excepción del artículo 88.1 del Reglamento General de Carreteras, así como también en cualquier lugar visible desde las carreteras regionales, de acuerdo con el artículo 22 de la Ley de CANTABRIA 5/1996.

Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación del presente PG.CBZ y que no sean acordes con la línea de edificación de las carreteras estatales no estarán en situación urbanística de fuera de ordenación salvo que el organismo estatal así lo determine y sobre ellos sólo podrán realizarse las obras que la legislación en materia de carreteras estatales establezca en cada momento.

Para las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con la zona de servidumbre de la autovía, se considera la necesidad por parte del promotor de realizar un estudio específico de ruidos que garantice los niveles acústicos exigidos por la legislación española al respecto a partir de los mapas de ruido que, previamente, deberán estar elaborados en relación con dichas infraestructuras. En su caso, el estudio deberá recoger la implantación de las medidas correctoras adecuadas y su forma de gestión en las nuevas áreas a desarrollar.

7. Respecto a otras determinaciones en la red de carreteras estatal, el artículo 25 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado, establece la definición de las **líneas límite de edificación**, desde las cuales y hasta la carretera afectada, quedará prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esta línea se situará, respecto a la arista exterior de la calzada (o borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos) más próxima y medida horizontalmente, a una distancia de:
 - a. Autopistas y autovías: CINCUENTA (50) metros.
 - b. Resto: VEINTICINCO (25) metros.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

En el caso de que la extensión de la zona de servidumbre supere los límites de la línea de edificación, se estará a lo dispuesto en el artículo 86.1 del Reglamento General de Carreteras, pasando a coincidir la línea de edificación con el límite de la zona de servidumbre.

Los accesos a las carreteras estatales estarán regulados, además de por la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado y su Reglamento, por la Orden del entonces Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios (BOE de 24 de enero de 1998).

8. En el caso de las carreteras autonómicas (artículo 19.2 de la Ley de CANTABRIA 5/1996) las líneas que delimitan la zona de protección, con carácter general, constituyen las **líneas de edificación**.
9. Respecto al trazado de la variante entre CABEZON de la SAL y el Puente de SANTA LUCIA, cuyo estudio informativo fue aprobado provisionalmente por el Gobierno de CANTABRIA por acuerdo de fecha de 30 de marzo de 2001 en su alternativa 1, expresamente se recoge dicha propuesta sólo con carácter indicativo, estando supeditada su aprobación a las características definitivas que finalmente se aprueben en su día por la Dirección General del Gobierno de CANTABRIA competente en materia de Carreteras.

En todo caso, el objeto de la reserva de suelo efectuada para esta variante es que se solicite autorización ante la Consejería del Gobierno de CANTABRIA competente en materia de Obras Públicas y Carreteras para cualquier obra o actividad que pretenda realizarse en ella en similares términos a los establecidos para la zona de protección de una carretera autonómica ya existente, y ello de acuerdo con el artículo 19.3 de la Ley de CANTABRIA 5/1996.

10. Respecto a las secciones en los viales de titularidad autonómica, será la Dirección General del Gobierno de CANTABRIA competente en materia de Obras Públicas y Carreteras el organismo encargado de definir la sección tipo de los mismos.

artículo 140. Ferrocarriles.

1. La Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario (en adelante LSF.39/03), y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento, con modificaciones introducidas en el Real Decreto 810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad en la circulación de la red ferroviaria de interés general, así como la Disposición Final Primera (modifica la línea límite de edificación en zonas urbanas) del Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, y la Orden FOM.2893/2005, de 14 de setiembre, constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de dominio público, de servidumbre, de afección y la línea de edificación en los distintos tipos de suelo.
2. Las zonas de influencia de la red ferroviaria son las siguientes:
 - a) **Zona de dominio público:** son (de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la LSF.39/03) los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de OCHO (8) metros a cada lado de la plataforma medida horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

de la explanación; en suelo urbano consolidado, esta distancia queda reducida por el artículo 27 del RD.2387/04 a CINCO (5) metros desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril. Tendrán carácter de sistema general ferroviario de acuerdo con los artículos 7.1 y 10.1 de la LSF.39/03.

- b) **Zona de protección:** son (de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la LSF.39/03) sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a una distancia de SETENTA (70) metros de la arista exterior de la explanación; en suelo urbano consolidado, esta distancia queda reducida por el artículo 27 del RD.2387/04 a OCHO (8) metros desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril.
- c) **límite de edificación:** son (de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la LSF.39/03) sendas líneas imaginarias a ambos lados de la línea férrea situadas a CINCUENTA (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de ella; esta distancia, de acuerdo con el artículo 16 de la LSF.39/03, del artículo 34.4 del RD.2387/04, y de la Disposición Final Primera, apartado 3, del RD.354/06, Se establecerá en suelos urbanos a VEINTE (20) metros de la arista exterior, si bien "el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril" en las líneas que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General.
3. En la zona de dominio público será de aplicación, en cuanto al régimen de particulares y autorizaciones, lo establecido en el artículo 25 del RD.2387/04.
 4. En la zona de servidumbre será de aplicación, en cuanto al régimen de normas particulares y autorizaciones, lo establecido en el artículo 26 del RD.2387/04.
 5. En ambas zonas de dominio público y protección, será de aplicación, en cuanto al régimen de normas comunes, lo establecido en los artículos 27 a 33 del RD.2387/04.
 6. Dentro de la línea límite de edificación se estará al régimen de obras que establece el artículo 36 del RD.2387/04.
 7. En lo que respecta a los pasos a nivel, se estará a lo dispuesto en la legislación en materia de supresión y protección de pasos a nivel, considerándose totalmente prioritaria cualquier intervención urbanística que tienda de forma efectiva a la supresión de los actuales pasos a nivel existentes en el municipio de CABEZON de la SAL.

artículo 141. Aguas.

1. El Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio, y por el Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril), y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero), así como el Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, de aprobación del Reglamento de la Administración Pública del Agua (modificado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio), la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional (modificada por la Ley 11/2005, de 22 de junio), el

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, de aprobación de los Planes Hidrológicos de cuenca, constituyen, junto con el Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, la normativa estatal de aplicación en esta materia, más allá de la Directiva 2000/60/CEE, de 23 de octubre (Directiva Marco sobre el Agua) y de la Directiva 2007/60/CE, del 23 de octubre, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, ambas del Parlamento Europeo y del Consejo, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de dominio público, de servidumbre, y de policía, así como todas aquellas otras directrices de aplicación directa sobre la regulación del dominio público hidráulico y la calidad y gestión de las aguas.

El Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, finalmente, constituye también en normativa de aplicación expresa relacionada con la legislación de aguas y con la Ley 2/1985, de 21 de enero, de Protección Civil, presentando incluso algunas definiciones con carácter complementario a las de la legislación de aguas en relación con conceptos como avenida, zonas inundables o zonas de flujo preferente.

El Ayuntamiento de CABEZON de la SAL tiene firmado un Protocolo General de Colaboración con la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en relación con la inundabilidad del municipio en marzo de 2011 que recoge también algunos aspectos sobre los que el presente PG.CBZ, previo informe favorable de la propia CHC, resolverá distintas zonas del municipio en su más directa relación con los problemas de inundabilidad dentro del marco normativo previamente reseñado.

La calidad de las aguas superficiales y acuíferos del municipio de CABEZON de la SAL es, de acuerdo con el artículo 10 del Anejo II (Plan Hidrológico Norte II) de la Orden de 13 de agosto de 1999 (derogado por el RD.399/13) y de la clasificación contenida en el Anejo a del Real Decreto 927/1988, del tipo A2 para el uso doméstico y aptas para la vida de salmónidos para el riego, siendo este mismo el objetivo de calidad para la cuenca de acuerdo con el RD.399/13 de "buen estado ecológico y químico al 2015".

Respecto a otras cuestiones relacionadas con la calidad del agua, será de aplicación plena el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

2. A los efectos de la presente regulación respecto al dominio público hidráulico, se consideran las siguientes definiciones de acuerdo con los artículos 2, 4 y 6 del RDL.1/01 y con el artículo 3 del RD.903/10:
- a) bienes integrantes del **dominio público hidráulico**:
 - a.1 aguas continentales, tanto superficiales como subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación
 - a.2 cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas
 - a.3 lechos de lagos, lagunas y embalses superficiales de cauces públicos
 - a.4 acuíferos subterráneos
 - b) **cauce natural**: de una corriente continua o discontinua (o **álveo**) es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, considerándose como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales en régimen natural producidos durante diez años consecutivos que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- c) **riberas:** son las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas
- d) **márgenes:** son los terrenos que lindan con los cauces
- e) **zonas inundables:** son los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos (500) años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas, a menos que el Ministerio de Medio Ambiente, a propuesta del Organismo de Cuenca fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión
- f) **zona de flujo preferente:** es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de cien (100) años de período de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas
- g) **vía de intenso desagüe:** es la zona por la que pasaría la avenida de cien (100) años de período de retorno sin producir una sobreelevación mayor que treinta (30) centímetros respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente

En cuanto a los recursos de agua afectados en el municipio de CABEZON de la SAL, son los siguientes:

- a) **aguas superficiales**
 - a.1 río SAJA
 - a.2 arroyo ROLAILA
 - a.3 arroyo PONTONILLA
 - a.4 arroyo de las NAVAS del REY
 - a.5 arroyo de SAN CIPRIAN
 - a.6 barranco de SANTISTEBAN
 - a.7 otros cauces de pequeña entidad
 - b) **aguas subterráneas:** el municipio se asienta en la unidad hidrogeológica número 15, SANTILLANA-SAN VICENTE de la BARQUERA
3. Se establecen las siguientes zonas de influencia:
- a) **Zona de dominio público:** está constituida por el cauce natural del río, que se extiende hasta la línea donde alcanzan las crecidas ordinarias.
 - b) **Zona de servidumbre:** está integrada por una franja de terreno limítrofe con el cauce y a cada lado del mismo, con una anchura de CINCO (5) metros, que debe garantizar las tareas de vigilancia, salvamento y pesca.
 - c) **Zona de policía:** se extiende hasta CIEN (100) metros de la línea de dominio público o cauce.
4. En los **cauces naturales** queda prohibido, salvo redacción de Plan Especial que estudie la necesidad por motivos exclusivos de interés público, toda modificación de las condiciones naturales (cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos ...), debiendo contener el Plan Especial que pudiera redactarse, un estudio de la situación existente y de los impactos previsibles.

Sólo podrán realizarse, en las **zonas de dominio público hidráulico**, las obras relacionadas con el aprovechamiento de áridos, pastos y vegetación

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

arbórea o arbustiva, establecimiento de puentes o pasarelas, embarcaderos e instalaciones para baños públicos, siempre que se considere que su incidencia ecológica no es desfavorable y previa autorización del Organismo de Cuenca.

5. En las **zonas de servidumbre** se persiguen los siguientes fines:
- protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico
 - paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación
 - varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad

Además, los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas siempre que no impidan los pasos señalados, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la pertinente autorización de la Confederación Hidrográfica del cantábrico de acuerdo con las servidumbres previstas en el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. La plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del Organismo de Cuenca.

6. En la **zona de policía** quedarán sometidos a autorización del Organismo de Cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:
- alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno
 - extracciones de áridos
 - construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional
 - cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico

Est autorización administrativa del Organismo de Cuenca será preceptiva y previa a cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces con independencia de cualquiera otra que haya de ser otorgada por otros órganos de las administraciones públicas.

7. En las **zonas inundables**, de acuerdo con la Norma 2.1.5.1.6 del Plan Hidrológico Norte II, las infraestructuras de defensa que deben diseñarse para que no haya inundaciones se harán en función de las siguientes avenidas:
- en suelo urbano y urbanizable: avenida de período de retorno T=500 años
 - en suelo rústico: avenida de período de retorno T=100 años
 - en viviendas en el medio rural: el mismo que en zonas urbanas

De acuerdo con lo establecido en el artículo 26 del Anejo II (Plan Hidrológico Norte II) de la Orden de 13 de agosto de 1999, como criterio general, no podrá edificarse en las zonas de policía inundables en zona urbana o urbanizable en tanto no exista un plan de encauzamiento del río aprobado por el Ayuntamiento y el Organismo de Cuenca, consistente en la definición del eje del encauzamiento, la anchura y el calado para el caudal de T=500 años.

En zona rústica podrá autorizarse la edificación en las zonas de policía inundables cuando, con pendientes del río de 1, 2 y 3 ó más por mil, los calados de agua sean inferiores a 100, 75 y 25 centímetros respectivamente, y la edificación, en el sentido transversal a la corriente,

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

ocluya un área mojada no mayor que la que resulta del producto de la anchura de la superficie libre por una altura de 15 centímetros. En el caso de más de una edificación, el área mojada ocluida se entenderá que es la producida por el conjunto de edificios situados en una misma sección transversal.

En tanto se realice un estudio previo de zonas inundables, toda construcción en zonas de policía de cauces deberá ser autorizada por el Organismo de Cuenca.

8. En las **zonas de flujo preferente**, y con el objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes, sólo podrán ser autorizadas por el Organismo de Cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.
9. En todo lo referente a las actuaciones y usos permitidos en los distintos ámbitos se estará a lo establecido en la normativa de aplicación vigente. Serán objeto de autorización previa los siguientes usos:
 - a) aprovechamiento de agua para abastecimiento o cualquiera otro uso
 - b) vertidos a cauces, cualquiera que sea su naturaleza
 - c) reutilización de aguas depuradas
 - d) acampadas colectivas en zona de policía de cauces públicos
 - e) todos aquellos otros que así se señalen en la legislación aplicable

El desarrollo de los ámbitos de crecimiento propuestos en este PG.CBZ conllevará la obligación de conexión de éstos con el sistema general de saneamiento compuesto por el colector interceptor y su red de colectores secundarios, aliviaderos y estaciones de bombeo que discurre desde el núcleo de SANTIBÁÑEZ hasta la EDAR de CASAR.

En los suelos afectadas por la delimitación de las zonas de flujo preferente y fuera de la zona de policía de cauces, la autorización para construcción de edificaciones de uso residencial de nueva planta, además de los propios imperativos urbanísticos de este PG.CBZ o de otras normativas sectoriales, deberá condicionarse a que los usos residenciales del edificio se sitúen por encima de la cota de inundación de un período de retorno de 500 años, requisito sin el cual no será concedida la licencia de obras, y se entenderá que la zona no presenta graves riesgos para las personas y bienes en las condiciones del artículo 9 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero). El Ayuntamiento valorará la idoneidad de la extensión a esos suelos de los criterios que, en cuanto a limitación de usos, establece el artículo 55 del RD.399/13 respecto a los de zonas de flujo preferente que sí están en zona de policía inundable.

10. Respecto a la protección de las aguas contra los **vertidos**, los artículos 92 a 108 del Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, regulan las situaciones a considerar, tanto en lo relativo a aguas subterráneas como a ríos, y serán de plena aplicación, así como los concordantes del Reglamento de desarrollo y sus modificaciones.
11. De forma específica, y respecto al régimen de **vertidos**, se establecen los siguientes preceptos:

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

a) vertidos genéricos

- a.1 se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos directos o indirectos a cauces públicos si previamente no tienen autorización de vertido a cauce público del Organismo de Cuenca
- a.2 se prohíbe la instalación de cualquier tipo de industria, edificación, servicio, etc en zona de policía o zona inundable sin la preceptiva autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Norte
- a.3 se prohíbe cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona o aguas subterráneas sin las oportunas medidas de corrección y previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico e Informe favorable del Instituto Tecnológico y Geominero de ESPAÑA (ITGE)
- a.4 cualquier vertido que se produzca fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización del vertido del Organismo de Cuenca
- a.5 de acuerdo con el artículo 11 del Anejo II (Plan Hidrológico Norte II) de la Orden de 13 de agosto de 1999, todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que, considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas en el Plan Hidrológico Norte II, tanto para los cauces como para los acuíferos de la zona
- a.6 las estaciones de tratamiento de efluentes urbanos e industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico

b) vertidos industriales

- b.1 deberán respetarse las calidades previstas en las directrices del RD.399/13 para los cauces y acuíferos de la zona tanto para los peces como en su aptitud para el consumo humano

c) saneamiento

- c.1 los vertidos de aguas residuales urbanas o industriales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte, debiendo cumplirse tanto las previsiones del presente Plan General como las determinaciones de las Normas del Plan Hidrológico Norte II, que establece que los cauces deben tener en este municipio una calidad de agua que permita la vida de salmónidos, así como lo que en su día determine el Plan de Saneamiento Integral de la zona y lo reglamentado en la Directiva 91/271 sobre tratamiento de las aguas residuales urbanas de la CEE
- c.2 no se permitirá vertido alguno de aguas residuales que no sea a la red de alcantarillado municipal
- c.3 con independencia del sistema general de depuración que el ayuntamiento o la Administración establezcan para el desagüe de la red general a cauces públicos, habrá de preverse una depuración total o parcial del efluente cuando el vertido de las actuaciones privadas en el caso de licencias directas o de los proyectos de urbanización que competen al planeamiento se haga a cauce público, aunque no se permitirá el vertido a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En todo caso, estos vertidos necesitarán autorización del Organismo de Cuenca

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- c.4 cuando el efluente procedente de una estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo que dicha instalación esté situada a una distancia no inferior a dos mil (2.000) metros del núcleo más próximo de población agrupada, y su uso será objeto de autorización administrativa por el Organismo de Cuenca
- c.5 a las industrias que viertan a la red municipal y contengan elementos no reducibles en el sistema de depuración existente en su red de vertido se les exigirá una depuración propia previa que sitúe el efluente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora

d) **consideraciones técnicas** sobre la red de saneamiento:

- d.1 deberá procurarse, en lo posible, diseñar redes separativas al menos en las de nueva creación y será obligado en todas aquellas en que sea factible
- d.2 en caso de vías urbanas, se desdoblará la red de saneamiento llevando un colector por cada una de las aceras
- d.3 el caudal mínimo de cálculo será el que corresponda al de abastecimiento más el de riego
- d.4 la velocidad media para el caudal de cálculo estará comprendida entre dos (2) y uno (1) metros por segundo
- d.5 en suelo urbano, se colocarán pozos de registro cada cincuenta (50) metros como máximo y se preverán los sistemas de depuración adecuados
- d.6 las tuberías y redes serán absolutamente estancos
- d.7 las depuradoras no se instalarán en zonas inundables
- d.8 de acuerdo con el RD.399/13, la calidad de los parámetros físico-químicos no variables por tipología para las masas de agua de categoría río serán los que se recogen en su Anejo 3.3
- d.9 a los efectos del cálculo de las **dotaciones de abastecimiento** de agua, tanto urbano como para usos ganaderos e industriales, riego de superficies ajardinadas, regadío, llenado de piscinas, acuicultura, lucha contra incendios y otros, se considerarán los valores contenidas en los artículos 37 a 43 del RD.399/13

12. Respecto al **abastecimiento de agua**, el municipio de CABEZON de la SAL es partícipe de la Autovía del Agua en los tramos VALDALIGA-CABEZON de la SAL y CABEZON de la SAL-REOCIN, siendo así que, para un horizonte futuro fijado en el año 2032, la Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua del Gobierno de CANTABRIA ha estimado que se puede asumir un caudal de suministro de 90 l/seg con las nuevas infraestructuras y recurso previstos, duplicando así el caudal actual suministrado (a fecha de 2012) desde la captación del río Saja en RUENTE.

artículo 142. Líneas eléctricas de alta tensión.

1. La Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico, modificada por la Ley 17/2007, de 4 de julio, para adaptarla a los dispuesto en la Directiva 2003/54/CE, constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, y definen las determinaciones en cuanto a zonas de servidumbre.
2. En suelos urbano y urbanizable con Plan Parcial aprobado, el desarrollo de la urbanización implicará la ejecución de tendidos eléctricos soterrados.
3. En suelo rústico y suelo urbanizable sin Plan Parcial aprobado, deberán respetarse unas zonas de servidumbre cuyas dimensiones dependerán de

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

la tensión del tendido afectado y que se conformarán paralelas a la línea del tendido. Los anchos totales responderán a los siguientes:

- a) Línea de primera categoría:
 - a.1. Línea de 765 kV: CUARENTA (40) metros.
 - a.2. Línea de 380 kV: TREINTA (30) metros.
 - a.3. Línea de 220 kV: VEINTICINCO (25) metros.
- b) Líneas de segunda categoría:
 - b.1. Línea de 132 kV: VEINTE (20) metros.
 - b.2. Línea de 66 kV: QUINCE (15) metros.
 - b.3. Línea de 45 kV: QUINCE (15) metros.
 - b.4. Línea de 45 kV: QUINCE (15) metros.

artículo 143. Conducciones de abastecimiento y de saneamiento.

- 1. Las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento integral se verán protegidas por una **zona de servidumbre** constituida por un pasillo de CINCO (5) metros de anchura total, paralelo a las mismas y dispuesto simétricamente a ambos lados del eje de la conducción, en el que no será posible la edificación ni ningún tipo de cerramiento o vallado.
- 2. En la zona de servidumbre podrán llevarse a cabo obras de pavimentación o ajardinamiento de carácter público siempre que se asegure el correcto funcionamiento de las redes de servicio afectadas.

artículo 144. Conducciones de gas.

- 1. Las conducciones de gas natural, en las limitaciones que pueden suponer al uso de los terrenos, se regirán por lo establecido tanto en el artículo 107 la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, como en el Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural, el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos e ITC, así como la Orden de 26 de octubre de 1983 del Ministerio de Industria, por la que, entre otras cuestiones, se habilita la Norma UNE.60-305-83 sobre canalizaciones para combustibles gaseosos, sus zonas de seguridad y los coeficientes de cálculo según el emplazamiento.

artículo 145. Defensa Nacional.

- 1. La Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional, y el Real Decreto 689/78, de 10 de febrero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo, modificado parcialmente por el Real Decreto 2098/1985, constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de seguridad, y ello de acuerdo también con la Ley Orgánica 5/2005, de 17 de noviembre, de la defensa nacional.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES de la URBANIZACION

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 146. **Ambito de aplicación.**

1. Las presentes condiciones y normas generales de urbanización serán de aplicación a las obras y proyectos que tengan por finalidad la urbanización o la implantación de infraestructuras en las diversas categorías de suelo del término municipal de CABEZON de la SAL así como en el tratamiento de los espacios libres públicos y de los espacios libres privados vinculados a un uso colectivo, y no así a los de vivienda unifamiliar, donde estas condiciones sólo afectarán a los cierres de parcela.
2. En el caso de que la existencia futura de normativas aplicables de rango superior od e una ordenanza municipal específica al respecto, se aplicarán siempre los criterios de aquéllas, quedando estas condiciones como norma complementaria vigente, en todo caso, en aquellos supuestos en que sea más restrictiva o protectora que la nueva normativa.
3. El control del cumplimiento de las condiciones de urbanización contenidas en este capítulo del Plan se llevará a cabo a través de la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización (bien específico bien vinculado a un proyecto de edificación), de la concesión de la licencia de obras y, en fases posteriores, mediante las labores de inspección y de disciplina urbanística.
4. Como excepción general, y en relación con la posible presencia de formaciones de diapiros salinos en algunas zonas del municipio, se adoptará la recomendación de la MEMORIA AMBIENTAL de este PG.CBZ de no proceder al drenaje de las aguas de escorrentía de esas zonas.
5. Con carácter general, y salvo que expresamente no sea aplicable al caso concreto, será de aplicación para todos los nuevos espacios públicos de uso peatonal y ciclable la Orden VIV/561/2010, de 1 de junio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

artículo 147. **Contenido de los proyectos.**

1. Los proyectos relacionados con las obras de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación más allá del ajuste necesario que suponga la implantación física material sobre el terreno las redes de dotación de servicios.
2. La documentación que deberá contener el proyecto será, como mínimo y con el nivel d detalle suficiente para que la obra pueda ser dirigida por técnico distinto al redactor del proyecto, la siguiente:
 - a) **MEMORIA** descriptiva de las actuaciones y obras que se proyectan en relación con el planeamiento vigente justificando la conveniencia e idoneidad de las soluciones adoptadas frente a otras posibles en relación con el medio en que se ubican y con su incidencia ambiental si la tuvieran. En el caso de que se adoptasen propuestas de modificación o adaptación de las soluciones presentes en este capítulo, deberán justificarse en detalle

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

para valorar la necesidad de su implantación alternativa a la solución tipo. La Memoria contendrá también el cálculo detallado del dimensionado de las obras que se proyecten y un reportaje fotográfico del espacio o la zona al que han de afectar

- b) **PLANOS de INFORMACION** de la situación previa de la zona entre los que, como mínimo, se incluyan los siguientes:
 - b.1 plano de situación
 - b.2 plano del planeamiento
 - b.3 plano parcelario y del ámbito afectado
 - b.4 plano(s) de edificaciones, viario e infraestructuras existentes
 - b.5 plano ambiental (arbolado, paisaje...)
 - b.6 plano topográfico con referencias UTM (escala mínima 1:500)
 - c) **PLANOS de PROYECTO** descriptivos de la solución adoptada entre los que, como mínimo, se incluyan los siguientes:
 - c.1 plano de replanteo de planta y perfiles de las red viaria y peatonal y de sus conexiones con las redes existentes (sobre plano topográfico)
 - c.2 plano(s) de planta de las distintas redes de servicio y de sus conexiones con las redes existentes
 - c.3 plano de secciones tipo de implantación instalaciones
 - c.4 plano de pavimentos y señalizaciones
 - c.5 plano de detalles constructivos y de mobiliario urbano
 - c.6 plano de ajardinamiento y arbolado
 - d) **PLIEGO de CONDICIONES** técnicas, económicas y administrativas de las obras y los servicios afectados.
 - e) **MEDICIONES y PRESUPUESTO**, que contendrán los precios unitarios de las diferentes partidas que integran la obra (y también los descompuestos si fueran necesarios) así como el presupuesto desglosado por partidas, por capítulos, el presupuesto de ejecución material y el de contrata.
 - f) **ESTUDIO de SEGURIDAD y SALUD** en las obras acorde con la legislación vigente al respecto
 - g) **ESTUDIO de GESTION de RESIDUOS** procedentes de las obras
 - h) **ESTUDIO GEOTECNICO**, si fuera necesario por el tipo de suelo y el tipo de obra proyectada
3. Según el tipo de obra de urbanización, el alcance de la documentación del proyecto podrá ser matizado en el apartado correspondiente de este condicionado general de la urbanización.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 2. CONDICIONES para las OBRAS

artículo 148. Condiciones para la urbanización de los espacios de viario.

1. Se regulan en este artículo las condiciones de urbanización de los espacios de circulación de vehículos, peatones y bicicletas en el término municipal de CABEZON de la SAL de acuerdo a los contenidos de su documentación gráfica en cuanto a trazado y secciones tipo, que podrán ser objeto de pequeños ajustes derivados del estudio topográfico del lugar en que han de ejecutarse y de sus necesidades de adaptación al mismo con la tramitación, en su caso, del instrumento de desarrollo que sea necesario por el tipo de ajuste.
2. Con carácter general, y de acuerdo con las exigencias de accesibilidad, se considera una acera de anchura no inferior a DOS (2) metros, con la única excepción de las vías locales cuyo diseño excluye de forma expresa la realización de aceras y en las que, por tanto, la vía es compartida.
3. En las **calles de tráfico compartido**, su pavimento y señalización permitirán su identificación precisa y no existirán diferencias físicas notables entre los elementos de la sección transversal de la calle, debiendo contar su entrada con adecuada señalización horizontal que la identifique. El diseño del tratamiento material y de la ordenación de la calle favorecerá el tráfico de vehículos a velocidades reducidas, pudiendo introducirse ondulaciones en el pavimento, trazados más serpenteantes o disposiciones similares.
4. El diseño de las **aceras** en cuanto a los materiales a emplear se adecuará a las condiciones del tráfico de personas en cada zona, así como al entorno estético y ambiental en que se localicen, debiendo quedar garantizadas siempre las condiciones mínimas de accesibilidad completa para el tránsito de peatones, en sección horizontal y vertical, con un gálibo mínimo libre y una anchura mínima libre de obstáculos para los itinerarios peatonales accesibles que deberán garantizar el cumplimiento obligatorio para zonas de tránsito de nueva creación a la Orden VIV/561/2010, de 1 de junio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
5. El **carril bici** tendrá una anchura mínima de UNO y MEDIO (1,5) metros para una sola dirección y de DOS y MEDIO (2,5) metros para dos direcciones, con un pavimento antideslizante con textura y color apropiados para su uso y diferenciados del resto del vial junto al que discurren, pudiendo ser de tierra compactada en el caso de recorridos por zonas de carácter más rural o en parques. Las intersecciones con zonas de tráfico de vehículos o de peatones se diseñarán de forma acorde a las necesidades del cruce en lo referente a la intensidad prioritaria del tráfico y a los planos de cuerdo de nivel entre viales.
6. La **red de tráfico de vehículos** contará con el acabado más característico de aglomerado asfáltico en caliente o de riego asfáltico (preferentemente tricapa), y con las pendientes transversales necesarias para la correcta evacuación de las aguas superficiales bien hacia la red municipal bien hacia soluciones de drenaje adecuadas, considerándose prioritaria en las calle de nueva apertura la adopción de sistemas de drenaje sostenible.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

**PG.CBZ
normativa**

7. Dentro de la política de fomento de la vegetación autóctona del PG.CBZ, será obligatoria la colocación en las aceras de plantaciones arbóreas seleccionadas a razón, como mínimo, de un ejemplar por cada diez (10) metros en cada una de las aceras, y con el porte adecuado al tipo de vía. Se instalarán en los correspondientes alcorques, adecuados al tipo de árbol y de acera, y se respetarán, además, las condiciones dimensionales de accesibilidad debidas al tipo de calle.
8. Al objeto de mejorar las condiciones funcionales, mantenimiento y accesibilidad de los espacios libres, en los respectivos Planes Parciales y Proyectos de Urbanización se incorporará una justificación de la solución, con un estudio de adecuación al sistema viario y al plan de movilidad propuesto por el Plan, verificando la integración de itinerarios y los modos de transporte. También se indicarán las dotaciones urbanísticas vinculadas al carril bici, o al uso de vehículos eléctricos.

artículo 149. Condiciones para la urbanización de los espacios de estacionamiento.

1. Los espacios para el estacionamiento de vehículos en zonas abiertas se diseñarán en sus acabados materiales buscando la máxima integración ambiental evitando la aparición de superficies asfaltadas que generen una progresiva impermeabilización del suelo, utilizando pavimentos permeables y sistemas de drenaje sostenible que favorezcan la absorción del agua de lluvia por el suelo o, al menos, se produzca su canalización hacia zonas en las que sea posible su almacenamiento y reutilización para usos en que sea apta, como el riego de jardines o calles.
2. Se favorecerá el uso de pavimentos blandos, permeables y que permitan la realización de usos alternativos en esas zonas de estacionamiento (como mercadillos o ferias), considerándose a interés prioritario el empleo de losas de tipo césped en las zonas de estacionamiento, que permiten imágenes y tratamiento más naturales de los suelos.
3. La iluminación de los ámbitos de estacionamiento será acorde con el uso tan restringido que estos espacios poseen en horario nocturno, por lo que se proyectarán sistemas de iluminación adecuados a esos usos parciales.

artículo 150. Condiciones para la urbanización de los espacios libres públicos.

1. Los espacios libres se diseñarán de forma acorde con su destino al disfrute por la población en general, ajustando su topografía y ordenación a unas características de accesibilidad y de desplazamiento acordes con las normativas de aplicación vigentes.
2. Se procurará el uso de pavimentos blandos, de suelos permeables y de sistemas de drenaje sostenibles que permitan, además, la recuperación de las aguas pluviales para usos de riego o de limpieza mediante su adecuada acumulación y tratamiento.
3. Se potenciará la plantación de especies autóctonas de arbolado así como se buscará también la disposición de los árboles y zonas verdes de césped en las ubicaciones con mejores condiciones de soleamiento respecto a las sombras de construcciones cercanas y de protección de vientos.
4. Las condiciones de dotación de mobiliario urbano se adecuarán al uso y a las características específicas de cada ámbito en función de su entorno.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
normativa

artículo 151. Condiciones para la urbanización de los espacios libres privados.

1. En los espacios libres privados se procurará el seguimiento de las mismas condiciones generales que para los espacios libres públicos, si bien, dado que en ocasiones compartirán espacio dentro de urbanizaciones privadas con zonas para el estacionamiento de vehículos, se estima que los ámbitos de las plazas de estacionamiento deberán estar urbanizados de forma preferente con suelos permeables y con carácter verde (referido a hierba), con pavimentos con presencia de césped, con sistemas de drenaje sostenibles y, en los espacios libres privados con más de quinientos (500) metros cuadrados de superficie, será obligatoria la acumulación del agua procedente de la escorrentía y de la permeabilidad de los terrenos para su reutilización para el riego.

artículo 152. Corredores verdes e integración visual.

1. Desde el presente PG.CBZ y, en consecuencia, a través también de sus instrumentos d desarrollo, se propone la creación de corredores verdes urbanos (los naturales en suelo rústico ya existen y sólo hay que preservarlos de actuaciones de urbanización) de forma que se fomente un medio ambiente más sostenible, más abierto a lo natural, más consciente de la realidad natural del municipio de CABEZON de la SAL, y con lo que se favorece, además, el aumento de la biodiversidad urbana, de los espacios con tratamiento verde y que incentivan los desplazamientos peatonales o en bici y, por ello, reducen también la emisión de gases procedentes de los vehículos, así como influyen también a través d ela hierba y los árboles, la humedad y las sombras, a regular térmicamente los espacios propios de esos corredores verdes.
2. Se considera de interés prioritario y obligatorio la creación de este tipo de corredores verdes urbanos en todas las actuaciones de gestión y desarrollo de suelos urbanizables en proporción a su tamaño y a su localización geográfica más o menos inmediata a zonas naturales o a una red de espacios verdes que permita dar continuidad a este tipo de corredor.
3. Respecto a elementos de urbanización como pueden ser viales y zonas de estacionamiento de vehículos, será prioritaria, con carácter genérico, la consecución de las adecuadas condiciones de integración paisajística y mitigación visual del impacto de las intervenciones con los tratamientos de materiales más idóneos por cuestiones visuales pero también de drenaje y permeabilidad del terreno, así como con la plantación de arbustos y especies arbóreas seleccionadas para la actuación.
4. Evidentemente, todos aquellos terrenos alterados en la fase de ejecución de una obra de urbanización o de edificación y que no sean necesarios de forma expresa posteriormente, deberán ser restaurados a su estado natural o mejorados en esa misma condición.

artículo 153. Condiciones para la red de alumbrado público.

1. La red de alumbrado público se diseñará de acuerdo con las necesidades lumínicas propias del ámbito (calle, plaza o espacio libre) a urbanizar pero también manejando los máximos criterios de sostenibilidad y de eficiencia energética, tanto en el momento de su implantación como en lo relativo a su mantenimiento y conservación (o sustitución, cuando proceda).
2. En la redacción de los proyectos y en las obras que así deban hacerlo legalmente serán de aplicación los contenidos que, respecto a la materia en ellos regulada de observancia obligatoria, estén contenidos tanto en el

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, como en la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, y el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el reglamento que la desarrolla parcialmente, así como otras normas concordantes de futura aprobación.

3. Se respetarán, además, todas las condiciones que en cuanto a supresión de la contaminación lumínica sean de aplicación legal en el momento en que se intervenga sobre el alumbrado público, pudiendo ser regulados por parte del ayuntamiento de CABEZON de la SAL aspectos como los niveles de iluminación máximos, la necesidad de iluminación dirigida hacia el suelo (farolas con flujo luminoso al hemisferio superior FHS nulo) que se combinase con unos tipos de pavimentos que no tengan altos índices de reflexión de la luz, la regulación horaria del uso del alumbrado público, o todos aquellos que incidan favorablemente en la consecución de objetivos en la línea de la búsqueda de una contaminación lumínica mínima.
4. Se considera, en este sentido, la conveniencia de que el ayuntamiento de CABEZON de la SAL promueva la aprobación de una ordenanza relativa a la eficiencia en las instalaciones de alumbrado exterior que vincule tanto al propio ayuntamiento como a los particulares que puedan verse afectados (urbanizaciones privadas), de forma que se garanticen las más adecuadas condiciones de iluminación compatibles con la eficiencia energética y, sobre todo, con la protección del paisaje nocturno en lo que a problemas de contaminación lumínica se refiere.

artículo 154. Condiciones para el resto de las redes de servicios.

1. Las exigencias para las redes de servicio básicas (abastecimiento de agua potable, saneamiento y suministro eléctrico) así como para las de los servicios de gas y telefonía, se derivarán de las condiciones que para cada una de ellas se planteen por los servicios concesionarios o distribuidores de las mismas, dentro de la lógica que supone su necesario soterramiento bajo los viales municipales o autonómicos por los que discurran y de acuerdo con las limitaciones que al respecto se impongan también para los mismos por las Administraciones titulares de su dominio.
2. El Ayuntamiento de CABEZON de la SAL podrá regular mediante ordenanza municipal las condiciones de urbanización e instalación de servicios en las vías públicas del municipio con la definición, incluso, de la sección tipo de la parte bajo rasante de los viales con la forma de distribución bajo ellos de las instalaciones de suministro.

artículo 155. Condiciones generales para la urbanización en relación con la vegetación.

1. El PG.CBZ, en concordancia con su MEMORIA AMBIENTAL, apuesta por el fomento de las especies autóctonas en el tratamiento de la vegetación del municipio así como por la progresiva erradicación y control de las especies invasoras del municipio, constituyéndose estos dos objetivos en decisivos a la hora de aclarar cualquier tipo de duda que pudiera surgir en relación con ellos frente a otro tipo de cuestiones.
2. Desde el PG.CBZ se plantea la adopción de medidas específicas para fomentar la vegetación como pueden ser las siguientes que, en todo caso, podrán ser desarrolladas en el futuro por el Ayuntamiento de CABEZON de la SAL a través de una Ordenanza municipal específica:

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- a) en las actuaciones de urbanización en suelos urbanos no consolidados y en suelos urbanizables, será prioritario el diseño y ejecución de los nuevos viales municipales y privados con presencia de arbolado de cierto porte, dando prioridad al arbolado autóctono (arces, avellanos, castaños, encinas, fresnos, laureles, nogales, robles y sauces), pero admitiéndose también otras especies como el tulipero, el aligustre, el ginkgo o el magnolio, quedando la distribución exacta en las aceras o zonas verdes anejas al viario a decisión municipal acorde con el tipo de ámbito en que se actúe, pero siempre a razón mínima de un ejemplar en cada lado del viario por cada DIEZ (10) metros de longitud del mismo
 - b) en el caso de espacios libres de uso público, será necesario, de forma previa a su urbanización, la redacción de, al menos, una MEMORIA valorada con un PLANO de la distribución prevista de árboles para ese espacio urbano, con una gama similar a la indicada para los nuevos viales, y a razón mínima de un árbol por cada CIEN (100) metros cuadrados de superficie total
 - c) en el caso de los cauces de los ríos, cualquier intervención, pública o privada (si fuera posible), deberá emplear especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y bosques mixtos en toda actuación que vaya a afectar a la vegetación de ribera
 - d) en cualquier actuación sobre el suelo rústico del municipio, sea de la categoría que sea, será prioritaria la reposición del arbolado afectado por la intervención en los ejemplares de la vegetación autóctona propios del entorno de la actuación, así como el incremento de las unidades a reponer en el doble de las afectadas y siempre del mismo tipo, siendo objetivo específico la sustitución progresiva de especies como el eucalipto o el pino, (evidentemente, fuera de las zonas de explotación bajo la tutela del organismo forestal del Gobierno de CANTABRIA, que tendrá sus propias directrices de política forestal).
3. Todas estas consideraciones serán de aplicación directa en cada una de las clasificaciones de suelo afectadas y en cada tipo de intervención afectada por encima de otro tipo de cuestiones materiales, prevaleciendo la protección y fomento del arbolado sobre aspectos dimensionales del Plan como anchos de aceras o similares, que tendrán que adaptarse a estas consideraciones.
4. En relación con la capa vegetal superficial de aquellos suelos de mayor valor agrológico afectados por actuaciones urbanísticas de desarrollo, se considera preceptiva la retirada y aprovechamiento de la capa superficial en un espesor mínimo de CINCUENTA (50) centímetros, sin voltear ni alterar su estructura edáfica.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES de los USOS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 156. Definición.

1. Se entiende por condiciones generales de los usos el conjunto de reglas básicas a las que habrán de someterse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en las distintas situaciones y ubicaciones que determina el presente Plan General y el planeamiento posterior que lo desarrolle. Son de obligado cumplimiento en todo el término municipal y se complementan con las condiciones generales de la edificación.
2. Cuando sobre una edificación se sitúen varios usos diferentes cada uno de ellos deberá cumplir las especificaciones derivadas de la Ordenanza específica que le sea de aplicación.

artículo 157. Tipos de usos.

1. A los efectos del Plan General y de los instrumentos de desarrollo urbanístico posterior del mismo, se establecen las siguientes categorías de usos en función de los distintos criterios que a continuación se enumeran:
 - a) Según la ordenación urbanística:
 - GLOBALES
 - PORMENORIZADOS
 - b) Según la adecuación al planeamiento:
 - CARACTERÍSTICOS
 - COMPATIBLES
 - PROHIBIDOS
 - c) Según el régimen de utilización:
 - COLECTIVOS
 - COMUNITARIOS
 - PARTICULARES
 - d) Según la gestión urbanística:
 - PUBLICOS
 - PRIVADOS

artículo 158. Usos según la ordenación urbanística.

1. Se entiende por uso **GLOBAL** cada uno de los fijados por el presente Plan General para el suelo urbano y para el suelo urbanizable pendiente de desarrollo mediante planeamiento posterior. Son los siguientes:
 - a) DOTACIONAL.
 - b) ESPACIOS LIBRES.
 - c) RESIDENCIAL.
 - d) PRODUCTIVO.
 - e) VIARIO.
 - f) INFRAESTRUCTURAS.
 - g) SERVICIOS del AUTOMOVIL.
3. Se entiende por uso **PORMENORIZADO** cada uno de los permitidos por el presente Plan General para las distintas zonas y unidades del suelo urbano. A efectos de la determinación de los distintos usos posibles en función de la ordenación urbanística se establecen los siguientes usos pormenorizados con carácter general referidos a los usos globales:
 - a) DOTACIONAL.
 - a.1. DEPORTIVO.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- a.2. EDUCATIVO.
- a.3. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO y SOCIAL .
 - SANITARIO.
 - ASISTENCIAL.
 - CULTURAL.
 - SOCIAL.
 - SERVICIOS.
 - ADMINISTRACION.
- a.4. RELIGIOSOS.
 - de CULTO.
 - RESIDENCIA de RELIGIOSOS.
- a.5. ESPECIALES.
- b) ESPACIOS LIBRES.
 - b.1. PARQUES, PLAZAS y JARDINES.
 - b.2. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.
- c) RESIDENCIAL.
 - c.1. VIVIENDA.
 - c.2. RESIDENCIA COMUNITARIA.
 - c.3. ESTABLECIMIENTO HOTELERO.
- d) PRODUCTIVO.
 - d.1. INDUSTRIA-ALMACENAJE.
 - d.2. OFICINAS.
 - d.3. COMERCIAL.
- e) VIARIO.
 - e.1. VIARIO SUPRAMUNICIPAL.
 - e.2. VIARIO RODADO.
 - e.3. VIARIO COMPARTIDO.
 - e.4. ESTACIONAMIENTO.
- f) INFRAESTRUCTURAS.
- g) SERVICIOS del AUTOMOVIL.
 - g.1. GARAJE.
 - g.2. MANTENIMIENTO y SERVICIO del AUTOMOVIL.
 - g.3. GASOLINERAS
 - g.4. ESTACIONES de SERVICIO.

artículo 159. Usos según la adecuación al planeamiento.

1. Se entiende por uso **característico** cada uno de los que el presente Plan General establece como dominante en la ordenación de un ámbito o unidad del suelo urbano.
2. Se entiende por uso **compatible** cada uno de los que el presente Plan General establece como de posible implantación en compatibilidad con el uso dominante en la ordenación de un ámbito o unidad del suelo urbano. La posibilidad de implantación se realizará con las limitaciones y restricciones de intensidad que, en cada caso, establezcan las Ordenanzas de aplicación de cada zona en función de los parámetros de implantación del uso característico.
3. Se entiende por uso **prohibido** cada uno de los que el presente Plan General establece como de imposible implantación en la ordenación de un ámbito o unidad del suelo urbano. Así mismo, se establecen como usos prohibidos todos aquellos que se sitúen en alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Actividades nocivas, insalubres y peligrosas, de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- b) Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características y de las actividades dominantes en el entorno inmediato.
- 4. En los ámbitos afectados por la servidumbre de protección de la costa, los usos se ajustarán a lo establecido en el Título II de la Ley 22/4988, de 28 de julio, de Costas.
- 5. En los ámbitos calificados como Sistema General Portuario, los usos posibles estarán limitados por la legislación sectorial de aplicación.

artículo 160. Usos según el régimen de utilización.

- 1. Se entiende por usos **colectivos** cada uno de los accesibles a la utilización por el público en general, independientemente de la propiedad de los mismos.
- 2. Se entiende por uso **comunitario** cada uno de los desarrollados por la propiedad privada para un uso público o semipúblico vinculado bien a la pertenencia a algún tipo de asociación o sociedad bien al abono de un pago o contraprestación análoga para su disfrute.
- 3. Se entiende por uso **particular** cada uno de los desarrollados por la propiedad privada de forma privativa en razón del dominio sobre el suelo o bien.

artículo 161. Usos según la gestión urbanística.

- 1. Se entiende por uso **público** cada uno de los desarrollados por la iniciativa pública bien a través de la administración pública, organismos autónomos, empresas públicas o entidades asimilables, bien por estar gestionados por particulares sobre bienes de dominio público.
- 2. Se entiende por uso **privado** cada uno de los desarrollados por la iniciativa pública o particular sobre bienes de titularidad privada.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 2. USO DOTACIONAL

artículo 162. Uso deportivo.

1. Incluye todos los espacios e instalaciones destinados a la práctica del deporte bien al aire libre bien en edificaciones dedicadas a tal fin.

artículo 163. Uso educativo.

1. Incluye las actividades docentes correspondientes a los distintos niveles y ciclos que se establecen en la legislación vigente: educación infantil, primaria, secundaria, bachillerato, formación profesional, estudios universitarios, estudios de graduación...

2. Incluye las actividades destinadas al cuidado y guarda de niños de edad inferior a los incluidos en la educación infantil o primaria, del tipo guarderías o jardines de infancia.

artículo 164. Uso sanitario.

1. Incluye las actividades destinadas a la orientación, prevención y prestación de servicios médicos o veterinarios, así como las actividades complementarias de éstas, quedando excluidos de este uso los comercios destinados a la expedición y venta de productos farmacéuticos y los despachos particulares de profesionales de la salud.

artículo 165. Uso asistencial.

1. Incluye las actividades destinadas a fines benéficos y asistenciales, que informan o prestan servicios a determinados sectores sociales o grupos de edad, incluyendo centros de acogida de personas maltratadas, centros de día para mayores, centros de rehabilitación de drogodependientes y similares.

artículo 166. Uso cultural.

1. Incluye las actividades de tipo cultural, de exposición, biblioteca, lectura, conferencias y afines, así como todas las dedicadas al fomento del ocio y actividades recreativas.

artículo 167. Uso social.

1. Incluye las actividades asociativas y de relación del tipo de sedes de asociaciones empresariales, gremiales, vecinales, sindicales, de partidos políticos, clubes y locales de uso similar.

artículo 168. Uso de servicios.

1. Incluye los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de extinción de incendios y de protección civil.

artículo 169. Uso de la Administración.

1. Incluye las actividades vinculadas con los servicios de la Administración Central, Autonómica o Local no incluidos en ningún otro uso de equipamiento, así como los servicios de defensa, policía y oficinas de empresas públicas.

artículo 170. Uso religioso.

1. Incluye tanto los centros de culto de cualquier confesión como las edificaciones destinadas a residencia de religiosos.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

artículo 171. Usos especiales.

1. Incluye los cementerios, cocheras, espacios de práctica de defensa civil o militar y demás dotaciones o instalaciones públicas y privadas que no puedan encuadrarse en algún otro uso de equipamiento.
2. En el caso de una posible construcción de un nuevo cementerio será de especial interés la observancia del Decreto 2263/1974, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, que establece que "el emplazamiento de los cementerios de nueva construcción habrá de hacerse sobre terrenos permeables, alejados de las zonas pobladas, de las cuales deberán distar, por lo menos, 500 metros. Dentro del perímetro determinado por la distancia indicada, no podrá autorizarse la construcción de viviendas o edificaciones destinadas a alojamiento humano".

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 3. USO de ESPACIOS LIBRES

artículo 172. Uso de parques, plazas y jardines.

1. Incluye las zonas verdes públicas más o menos arboladas, plazas y jardines destinadas al esparcimiento de la población que pueden integrar actividades de deporte y equipamiento cultural o de ocio, así como parques de la naturaleza, temáticos, de recreo y similares.

artículo 173. Uso de espacio libre privado.

1. Incluye los expresamente así delimitados por el presente Plan General.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 4. USO RESIDENCIAL

artículo 174. Uso de vivienda.

1. Incluye el conjunto de edificaciones destinadas al alojamiento de una familia, núcleo familiar o grupo de personas puestas de acuerdo de modo análogo a fines de alojamiento, tengan o no lazos de parentesco.

artículo 175. Uso de residencia comunitaria.

1. Incluye las actividades destinadas al alojamiento estable, con carácter permanente o semipermanente, de un colectivo de personas a las que se atiende de forma individualizada en cuanto a las actividades privadas y de modo común en cuanto al resto de ellas.

artículo 176. Uso de establecimiento hotelero.

1. Incluye las actividades así contempladas en la normativa sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente o que se promulgue en el futuro.

artículo 177. Vivienda.

1. A los efectos del presente Plan General cabe distinguir, en función de la superficie y programa de las mismas, los dos siguientes tipos de viviendas:

- a) **Vivienda.**
- b) **Apartamento.**

2. La consideración de las necesidades del programa y las superficies mínimas de cada tipo vendrá dada por lo dispuesto en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA, o posterior normativa coincidente en su objeto.

3. En edificios de uso característico residencial, por encima de la planta primera sólo se permitirá la existencia de viviendas, que deberán contar con cédula de habitabilidad acorde con el contenido del mencionado Decreto 41/1991 de CANTABRIA o, en su caso, trasteros (situados en planta bajocubierta). Sí será admisible el uso de despacho para profesionales, pero no de oficinas.

artículo 178. Trasteros.

1. Se entiende por trastero un espacio cerrado, sin huecos de ventilación ni de iluminación, con acceso desde un espacio común de la edificación o desde la plaza de estacionamiento a la que esté vinculado y unido registralmente, con una superficie útil máxima de OCHO (8) metros cuadrados y con un uso exclusivo de almacenamiento doméstico. Sólo podrá haber uno por vivienda, y deberá estar unido y vinculado a ella registralmente.

artículo 179. Dotación de plazas de estacionamiento.

1. En todo edificio de uso residencial de nueva planta la dotación mínima de plazas de estacionamiento será de una y media (1,5) plazas por vivienda o, en el caso de apartamento o de otros usos en el edificio, de dos plazas por cada cien (100) metros cuadrados construidos, debiendo situarse todas ellas dentro de la propia parcela y, al menos, la mitad de ellas cubiertas (excepto en el caso de vivienda unifamiliar para este último requerimiento).
2. Esta dotación mínima no será de aplicación en aquellos edificios, con un número de viviendas inferior a CINCO (5), en los que las condiciones físicas

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

del solar hagan imposible la materialización de dichas plazas.

3. En aquellos casos en que haya razones técnicas que justifiquen debidamente la imposibilidad de completar la dotación mínima de plazas de estacionamiento de vehículos contemplada en este artículo, será de aplicación la tasa sustitutiva arbitrada vigente en la Ordenanza Municipal al efecto de compensar las carencias generadas y su influencia en el viario público como receptor perjudicado.

artículo 180. Compatibilidad de usos con el residencial.

1. Por encima de la planta primera de una edificación de uso característico residencial se prohíbe de forma expresa la existencia de usos que no puedan obtener la preceptiva cédula de habitabilidad de acuerdo con la normativa vigente al efecto, a saber, el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA, excepto los trasteros, que podrán situarse en la planta bajocubierta.
2. Sé serán autorizables los usos dotacionales cuyo programa y características de actividad los hagan compatibles con una edificación de uso residencial en cuanto a su funcionalidad, accesos, interferencias de relación o posible consideración como una actividad molesta. En este sentido, deberá contarse con un Informe favorable del ayuntamiento de CABEZON de la SAL para la implantación del uso dotacional en las adecuadas condiciones de convivencia con el uso residencial característico y prioritario del edificio.
3. Se consideran prohibidos todos los restantes.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 5. USO PRODUCTIVO

artículo 181. Uso de industria-almacenaje.

1. Incluye las actividades de recepción, almacenaje y transformación de materias primas, fabricación, envasado, distribución, transporte y exposición-comercialización a empresa o mayorista, así como las relacionadas con el mantenimiento, custodia y reparación de bienes de cualquier tipo.
2. Estas actividades se estructuran en tres **categorías** distintas en función de la incidencia que las mismas puedan tener respecto a usos residenciales y en aplicación de lo contenido en la Ley de CANTABRIA 17/06, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado, que sustituye en CANTABRIA la aplicación del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y que será de aplicación a la par que el presente Plan General en materia de suelo de uso productivo. Las categorías son las siguientes:
 - a) **Categoría 1:** Actividades compatibles con la vivienda en ámbitos cuyo uso predominante es el residencial. Incluye los pequeños talleres artesanales y almacenes que, por sus características, no se consideran siquiera como actividad "molesta", esto es, que no requieran la tramitación de un expediente de comprobación ambiental.
 - b) **Categoría 2:** Actividades "molestas, insalubres y nocivas" no admisibles en zonas de uso predominante residencial, salvo que la ordenanza, de forma expresa, señale alguna matización en otro sentido, pero que sí pueden convivir en la proximidad de usos no residenciales.
 - c) **Categoría 3:** Actividades "peligrosas" que, con medidas correctoras suficientes, pueden instalarse en ámbitos de uso predominante productivo y siempre aisladas de zonas residenciales.
3. Se permite en este uso de industria-almacenaje la existencia de una vivienda por parcela o instalación adscrita a la edificación productiva principal.

artículo 182. Condiciones de los usos de industria-almacenaje.

1. La ubicación de este tipo de uso en situación primera vinculando las plantas inmediatas superior o inferior quedará condicionada a la existencia de una superficie de contacto entre la planta baja y cualquiera de las vinculadas no inferior a DIEZ (10) metros cuadrados en los que se resuelvan los accesos a las mismas, debiendo tener, además, acceso directo a planta baja desde viario o espacio libre público.
2. A efectos de la limitación de la potencia electromecánica de los motores y máquinas a emplear en situación primera, se establece un límite de CINCO (5) kilovatios por aparato, y de VEINTICINCO (25) kilovatios de potencia total.

artículo 183. Dimensiones de los locales de uso de industria-almacenaje.

1. La dotación sanitaria se desdoblará por sexos y se establecerá en función de las características de la actividad tomando como referencia el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo y la normativa sectorial aplicable.
2. Los pasillos de evacuación, así como las escaleras, cumplirán con los siguientes anchos mínimos, dando cumplimiento, en todo caso, a la normativa del CTE.DB.SI, de seguridad en caso de incendio, debiendo

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

dividirse la superficie entre el número de escaleras en el caso de que hubiera más de una:

- a) CIENTO DIEZ (110) centímetros de ancho mínimo.
- b) CIENTO TREINTA (130) centímetros para locales de superficie superior a MIL (1000) metros cuadrados.
- c) CIENTO CINCUENTA (150) centímetros para locales de superficie superior a DOS MIL (2000) metros cuadrados.

artículo 184. Uso de oficinas.

1. Incluye las actividades de desempeño o prestación de servicios de tipo administrativo, financiero, de información y otros afines, tanto a empresas como a personas, y que se realicen en oficinas y locales, excluyendo los de naturaleza comercial minorista y los de hostelería u hotelería. Se incluyen en este uso también los despachos profesionales vinculados y compatibles con las viviendas de las que constituirán anexo o parte de las mismas.
2. Se permite en este uso de industria-almacenaje la existencia de una vivienda por parcela o instalación adscrita a la edificación productiva principal.
3. Los usos de despacho o de consulta profesional, en los que se desarrollan actividades profesionales colegiadas tipificadas compatibles con el uso general de vivienda, en un caso dentro de la misma vivienda y en el otro a modo de oficina, se permitirá en cualquier situación dentro del edificio residencial.

artículo 185. Condiciones de los usos de oficinas.

1. La superficie útil mínima de una oficina independiente será de VEINTE (20) metros cuadrados, y dentro de las oficinas no podrán habilitarse espacios para uso de baño ni existir cocinas.
2. Los recorridos y accesos de uso público hasta llegar a las oficinas tendrán una anchura mínima acorde con la superficie total del ámbito al que sirven, a las condiciones de ocupación y de evacuación y, en todo caso, que dé correcto cumplimiento a lo establecido en la norma CTE.DB.SI de seguridad en caso de incendio.
3. La altura libre mínima será de TRES (3) metros en edificios de uso exclusivo, y de DOS y MEDIO (2,50) en el resto de los casos.
4. La dotación sanitaria deberá estar agrupada sirviendo a plantas enteras destinadas a este uso de oficinas y contar con acceso desde zonas comunes de la edificación. Deberá disponerse con aseos diferenciados por sexos en razón de un aseo con lavabo e inodoro por sexo para los primeros CIEN (100) metros cuadrados de superficie útil de oficinas, y uno más por cada CIEN (100) metros cuadrados o fracción superior a CINCUENTA (50), excepto que la Normativa sectorial o laboral estableciese unos estándares más restrictivos.
5. La dotación de plazas de estacionamiento será a razón de UNA (1) por cada CINCUENTA (50) metros cuadrados de superficie construida.

artículo 186. Uso comercial.

1. Incluye las actividades destinadas al comercio al por menor y a la hostelería, restauración y reunión cuyo desarrollo supone el acceso directo del público para la recepción del servicio o adquisición de los bienes

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

comercializados.

2. Estas actividades se estructuran en tres **categorías** distintas en función de la superficie afecta a las mismas, que se medirá de acuerdo con los criterios de la Ley de CANTABRIA 8/2006, de 27 de junio, de estructuras comerciales de CANTABRIA. Las categorías son las siguientes:
 - a) **Categoría 1:** Actividades comerciales de tienda tradicional o comercio de venta, bar, restaurante o cafetería, con superficie útil de exposición y venta (o de acceso directo de público) inferior a DOSCIENTOS CINCUENTA (250) metros cuadrados, con una limitación máxima de superficie construida incluyendo los posibles anejos de TRESCIENTOS (300) metros cuadrados.
 - b) **Categoría 2:** Actividades comerciales y de hostelería cuya superficie útil de exposición y venta varía entre DOSCIENTOS CINCUENTA (250) y SETECIENTOS CINCUENTA (750) metros cuadrados, con una limitación máxima para su superficie construida, incluyendo los posibles anejos, de MIL (1.000) metros cuadrados.
 - c) **Categoría 3:** Actividades comerciales en grandes superficies, de una o de varias firmas comerciales (establecimientos comerciales colectivos en la nomenclatura de la LEC.8/06) en un mismo espacio, con superficie útil de exposición y venta superior a SETECIENTOS CINCUENTA (750) metros cuadrados, con acceso e instalaciones comunes en forma de galerías o complejos comerciales.
3. Se permite en este uso de industria-almacenaje la existencia de una vivienda por parcela o instalación adscrita a la edificación productiva principal.

artículo 187. Condiciones de los usos comerciales.

1. En los locales con superficie construida superior a QUINIENTOS (500) metros cuadrados instalados en edificios e uso característico residencial (posible en situación primera) el Ayuntamiento exigirá un estudio pormenorizado tanto de los nuevos accesos que hayan de crearse como de su independencia y no interferencia con los accesos residenciales, como del impacto previsto sobre la red viaria en cuanto a regulación del tráfico rodado posibles generado por el comercio, como de las condiciones de circulación y de limpieza e higiene de los espacios interiores de la manzana (en el caso de que se vieran afectados por el proyecto), así como un anexo al Proyecto específico con el cumplimiento expreso de la normativa de seguridad en caso de incendios (CTE.DB.SI).
2. En los locales comerciales de las categorías 1 y 2 de las definidas en el artículo anterior, la dimensión de los recorridos públicos no será inferior en anchura a UN (1) metro, mientras que en los locales de la categoría 3, la anchura mínima será de CIENTO CUARENTA (140) centímetros, debiéndose cumplir, en todo caso, lo establecido en la normativa CTE.DB.SI y en la normativa sectorial aplicable, en cuanto a dimensionado de todo tipo de pasillos, recorridos, escaleras y vías de evacuación.
3. La dotación sanitaria en las categorías 1 y 2 deberá contar con aseos diferenciados por sexos en razón de un aseo con lavabo e inodoro por sexo para los primeros CIEN (100) metros cuadrados de superficie, y uno más por cada DOSCIENTOS CINCUENTA (250) metros cuadrados o fracción superior a DOSCIENTOS (200) metros cuadrados, excepto que la normativa sectorial o laboral estableciese unos estándares más restrictivos. En la categoría 3 será de aplicación el criterio de contar con aseos diferenciados por sexos en razón de un aseo con lavabo e inodoro por sexo para los primeros MIL

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

(1.000) metros cuadrados de superficie de exposición y venta, aumentando el número de unidades de lavabo e inodoro por sexo en una más por cada MIL (1.000) metros cuadrados más o fracción superior a QUINIENTOS (500) metros cuadrados, todo ello con una dotación mínima de dos aseos con lavabo e inodoro por sexo.

4. La altura libre mínima será de TRES (3) metros en edificios de uso exclusivo, y de DOS y MEDIO (2,50) en el resto de los casos.
5. La dotación de plazas de estacionamiento deberá verificarse en la propia parcela, excepto en casos de fuerza mayor por razones constructivas o de otra índole debidamente justificadas ante el Ayuntamiento, y será a razón de UNA (1) por cada CINCUENTA (50) metros cuadrados de superficie construida. En el caso de no poder verificarse la totalidad o parte de las plazas de dotación obligatoria en la propia parcela, deberá liquidarse ante el Ayuntamiento la tasa sustitutiva regulada por la Ordenanza al efecto de compensar la carencia creada por ese defecto de plazas.

artículo 188. Situaciones de los usos productivos.

1. Estas actividades se estructuran en cuatro **situaciones** distintas en función de su ubicación en el entorno, y son las siguientes:
 - a) **Situación Primera:** En planta baja, pudiendo incorporar la inmediata superior y/o la inmediata inferior, en edificios de uso residencial o no productivo, siempre que los accesos se resuelvan de forma independiente a los comunes del edificio y sin provocar molestias.
 - b) **Situación Segunda:** En edificios independientes de uso exclusivo situados en zonas residenciales, con fachada a calle.
 - c) **Situación Tercera:** En edificios de uso exclusivo situados en zonas productivas y adosados a otros del mismo uso.
 - d) **Situación Cuarta:** En edificios de uso exclusivo situados en zonas productivas y aislados de otras edificaciones.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 6. USO de VIARIO

artículo 189. Uso viario.

1. Incluye las zonas destinadas tanto a viario público (susceptible de recibir tráfico rodado y de dotar a una parcela de la condición de solar) o privado (destinado a asegurar el acceso a los edificios) como las dedicadas a estacionamiento público o privado de vehículos en superficie.
2. Será de aplicación plena en las cuestiones que sean de su competencia la

artículo 190. Uso de viario supramunicipal.

1. Incluye las autopistas, autovías, carreteras nacionales y autonómicas no dependientes directamente de la Administración municipal destinados a las comunicaciones de ámbito provincial o nacional.

artículo 191. Uso de viario rodado.

1. Incluye las vías en las que se diferencian de forma clara las zonas destinadas exclusivamente al tráfico rodado de las destinadas al tráfico peatonal, sin que se permita la interferencia de uso entre ambas circulaciones.

artículo 192. Uso de viario compartido.

1. Incluye las vías en las que se favorece en toda la sección viaria el tráfico peatonal como uso dominante frente al rodado, que cuenta con limitaciones específicas en cuanto a sus condiciones de uso.
2. Con carácter especial se significa el trazado de las sendas peatonales, costeras e interiores, en las que se hace posible también la circulación de bicicletas.

artículo 193. Uso de estacionamiento.

1. Incluye los espacios vinculados al viario destinados al estacionamiento de vehículos en superficie.

artículo 194. Condiciones del viario supramunicipal.

1. Los instrumentos de regulación básica para los elementos del viario de carácter supramunicipal, esto es, de autopistas, autovías y carreteras nacionales y autonómicas, serán las leyes sectoriales de aplicación, a saber, la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, el Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, y la Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de CANTABRIA.

artículo 195. Condiciones del viario rodado.

1. El viario deberá cumplir las condiciones sectoriales que le sean de aplicación y, en su defecto, las siguientes:
 - a) Anchura de cada carril de circulación TRES (3) metros como mínimo y TRES y MEDIO (3.5) metros como máximo.
 - b) Pendiente longitudinal máxima: DIEZ (10) por ciento con carácter general, permitiéndose el QUINCE (15) por ciento, con carácter excepcional y por casusa debidamente justificada, en tramos de longitud máxima de CINCUENTA (50) metros.
 - c) Anchura mínima de las bandas de estacionamiento, si las hubiera:
 - c.1. En batería, CUATROCIENTOS CINCUENTA (450) centímetros.
 - c.2. En línea, DOSCIENTOS VEINTICINCO (225) centímetros, excepto en las

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

plazas extremas contra muros, que deberán tener DOSCIENTOS CINCUENTA (240) centímetros.

- d) Ancho mínimo de acera, si la hubiera, o de espacio entre calzada y límite del espacio viario, DOSCIENTOS (200) centímetros.
2. En las secciones viarias en que la distancia entre el borde la calzada y el límite del espacio viario sea superior a DOSCIENTOS VEINTICINCO (225) centímetros, si no hubiera zona de estacionamiento, y a CUATROCIENTOS CINCUENTA (460) centímetros si sí la hubiera, se podrá imponer por el Ayuntamiento la plantación de arbolado ornamental en alineación con una separación adecuada para cada tipo de especie, con un mínimo de SEIS (6) metros entre ejemplares.
3. La pavimentación de los espacios de tránsito peatonal será obligatoria en toda su superficie, excepción hecha de las posibles zonas ajardinadas o arboladas.
4. Los accesos rodados a las parcelas se verificarán mediante rebajes de acera con una anchura máxima de TRES y MEDIO (3,5) metros.
5. En el diseño de aceras se suprimirá todo tipo de elemento que pueda constituir una barrera arquitectónica para su uso por personas con minusvalías.
6. La apertura de nuevo viario en proyectos de urbanización se adaptará a alguna de las secciones tipo que este Plan General establece.
7. En el caso de que la sección existente sea MAYOR que la sección TIPO fijada por el planeamiento, se mantendrá aquella a los efectos del señalamiento de las alineaciones de la edificación, mientras que si la sección existente es MENOR, deberá ampliarse hasta la sección TIPO normativa.

artículo 196. Condiciones del viario compartido.

1. En las zonas de viario de uso compartido rodado-peatonal se dará prioridad al uso peatonal y al tratamiento y pavimentación acorde con este uso prioritario, debiendo incorporarse en su sección transversal elementos de diseño o mobiliario urbano que impidan velocidades superiores a VEINTE (20) kilómetros por hora, permitiendo, en todo caso, el tráfico de vehículos de emergencia (policía, bomberos, ambulancias...) o de limpieza.

artículo 197. Condiciones del estacionamiento.

1. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento incorporadas al viario tendrán las siguientes limitaciones mínimas:
 - a) **Batería:** cada plaza tendrá, al menos, DOSCIENTOS VEINTICINCO por CUATROCIENTOS CINCUENTA (225x450) centímetros.
 - b) **En línea:** cada plaza tendrá, al menos, DOSCIENTOS VEINTICINCO por QUINIENTOS (225x500) centímetros.

artículo 198. Secciones tipo de viario municipal.

1. Las secciones viarias tipo que serán de aplicación con carácter vinculante en cuanto a mínimos en los proyectos de urbanización que supongan la apertura de nuevo viario público son las que se recogen en la figura adjunta y en los planos de Ordenación (serie número 2) de este Plan.
2. Las secciones viarias tipo serán de aplicación en la ampliación de las vías

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

urbanas que puedan llevarse a cabo en desarrollo de las necesidades municipales de vialidad y mejora de las comunicaciones interiores en el término municipal de acuerdo con las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación de este Plan General.

3. En aquellos casos en que la sección actual sea superior a la establecida por este Plan General de forma genérica, ello no supondrá disminución de la misma sino que, en el desarrollo normal del proceso de gestión y edificatorio, se adecuará la sección tipo a la real, manteniendo las determinaciones mínimas de aquella.

artículo 199. Vario privado.

1. Se incluye en esta categoría el viario que da servicio de acceso a los edificios dentro de las parcelas.
2. Los acceso rodados a los edificios mantendrán una sección mínima constante con una anchura de SEIS (6.0) metros, considerándose las condiciones del viario de tráfico compartido y con las pendientes máximas que se establecen en el artículo anterior.
3. El tráfico peatonal de acceso a los edificios podrá verificarse de forma independiente a la del viario rodado y, en ese caso, tendrá una anchura mínima de DOS (2) metros, ya sea como acera o como otro tipo de solución de recorrido.
4. Tanto en el caso del viario de tráfico compartido como en el del viario peatonal, la sección del mismo deberá completarse con elementos de arbolado de cierto porte dispuestos cada DIEZ (10) metros de distancia entre sí a ambos lados del vial, dándose preferencia a especies del tipo *ligustrum japonicum* ó *lucidum*, *albizia julibrissin*, *ginkgo biloba*, *tulipero de virginia*, *liquidambar* o similares, debiendo plasmarse esta parte de la urbanización de forma expresa en los planos correspondientes del proyecto de obras.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 7. USO de INFRAESTRUCTURAS

artículo 200. Uso de infraestructuras de comunicación.

1. Incluye el soporte territorial o edificado de las instalaciones destinadas a todo tipo de infraestructuras territoriales (excepto las de viario), incluyendo las ferroviarias y portuarias.
2. A los efectos de clasificación se distinguen los siguientes tipos:
 - a) **Ferroviaria:** destinada al movimiento de los vehículos sobre raíles, incluso las edificaciones e instalaciones anejas al servicio de transporte por ferrocarril y a sus usuarios.
 - b) **De dotación:** destinada a las infraestructuras territoriales por la que se aseguran las redes de distribución de servicios.

artículo 201. Red ferroviaria.

1. La red ferroviaria se compone de los terrenos e infraestructuras (de superficie o subterráneas) afectos al movimiento de ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías. Se regulará en todo por lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario (en adelante LSF.39/03), y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento, con modificaciones introducidas en el Real Decreto 810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad en la circulación de la red ferroviaria de interés general, y de acuerdo con las servidumbres que en ellos se establecen.
2. En suelo urbano, el canal ferroviario se mantendrá vallado.
3. El espacio ferroviario del municipio de CABEZON de la SAL queda constituido por:
 - a) Ferrocarril de vía estrecha (FEVE) SANTANDER-ASTURIAS.
 - b) Zonas de maniobra, estaciones, apeaderos y vías e instalaciones auxiliares.

artículo 202. Uso de infraestructuras de dotación.

1. Incluye el soporte territorial o edificado de las instalaciones destinadas a todo tipo de infraestructuras territoriales (excepto las de viario), incluyendo las básicas de abastecimiento, saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, gas, telefonía y comunicaciones.
2. La regulación de este tipo de infraestructuras se someterá al régimen establecido por la legislación aplicable, ya sea de ámbito estatal o autonómico.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 8. USO de SERVICIOS del AUTOMOVIL

artículo 203. Uso de cochera o garaje.

1. Incluye la superficie construida cubierta destinada a la guarda de vehículos como servicio independiente o no de las necesidades de estacionamiento requeridas por las otras actividades del edificio, parcela o terreno.
2. Las plazas de estacionamiento tendrán las siguientes limitaciones dimensionales y de dotación:
 - a) **Plaza normal:** la dimensión mínima de cada plaza será de DOSCIENTOS VEINTICINCO por CUATROCIENTOS CINCUENTA (225x450) centímetros libres. El ancho libre se incrementará hasta DOSCIENTOS SESENTA (260) centímetros si la plaza se encuentra adosada lateralmente a un muro o elementos análogo.
 - b) **Plaza especial:** está destinada a la dotación para personas con minusvalías, en un porcentaje del CUATRO (4) por ciento sobre las plazas normales en edificios de uso exclusivo de garaje y de UNA por vivienda en edificios en los que hubiera previsión de viviendas para minusválidos. Las dimensiones mínimas de cada plaza serán de TRESCIENTOS CINCUENTA por QUINIENTOS (350x500) centímetros libres. Se señalarán adecuadamente mediante el pintado del logotipo de identificación correspondiente.
 - c) **Plaza de moto:** la dimensión mínima de cada plaza será de DOSCIENTOS VEINTICINCO por CIENTO VEINTICINCO (225x125) centímetros libres. No se considera a los efectos del cumplimiento de los estándares de plazas de estacionamiento.
3. Las calles de distribución deberán cumplir en su diseño las siguientes condiciones:
 - a) **Anchura mínima:** será de CUATRO (4) metros en calles unidireccionales y rampas y de CINCO (5) metros en calles de doble sentido.
 - b) **Pendiente máxima en rampas:** en tramos rectos será del DIECIOCHO (18) por ciento y, en tramos curvos, del DOCE (12) por ciento con un radio de giro mínimo al eje de la calle de circulación de SEIS (6) metros. Las rampas de comunicación entre plantas sólo podrán ser de doble sentido si su directriz es recta, debiendo separarse los sentidos en el caso de rampas de directriz curva con elementos continuos de fábrica de altura mínima SETENTA y CINCO (75) centímetros.
4. El acceso desde el exterior a los espacios de garaje deberán producirse, dentro del edificio o parcela en que se sitúe, en una zona de llegada con unas dimensiones mínimas de CINCO (5.00) metros de fondo por TRES (3.00) metros de ancho, con pendiente máxima del DOS (2) por ciento, que no podrá interferir con los tráficos peatonal y rodado que le afecten.
5. El acceso deberá situarse de forma que se den las condiciones correctas de visibilidad hacia y desde la vía pública en que se produzcan, no pudiendo situarse a menos de CINCO (5.00) metros de la esquina de una intersección de calles.
6. Los garajes contarán con ventilación natural o forzada en las condiciones establecidas en la normativa CTE.DB.SI de seguridad en caso de incendio en los edificios. Así mismo, y a los efectos de esta misma normativa, será obligatoria la instalación de un sistema de detección de incendios en todos los garajes colectivos que cuenten con ventilación forzada o cuya superficie construida sea superior a QUINIENTOS (500) metros cuadrados. En todo caso, será preceptiva para la Licencia de Apertura la justificación

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

expresa y detallada (Memoria y planos) del cumplimiento de las condiciones de ventilación y protección contra incendios de acuerdo con la normativa vigente de aplicación en esa materia. Será obligatoria la tramitación del preceptivo expediente de actividad de acuerdo con lo contenido en la LCAI.17/06 que sustituye en CANTABRIA la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, para todos aquellos locales destinados al estacionamiento de más de CUATRO (4) coches.

7. El Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de edificios de uso exclusivo de estacionamiento condicionándola a la redacción de un informe de impacto ambiental y el estudio de las condiciones circulatorias afectadas.
8. Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización se condicionará al mantenimiento sin alteración de las condiciones del uso sobre rasante previsto en este Plan General y a la ejecución simultánea de los dos usos, sobre y bajo rasante.

artículo 204. Uso de mantenimiento y servicio del automóvil.

1. Incluye todas aquellas actividades destinadas a la revisión, cuidado y mantenimiento de los automóviles, tales como talleres mecánicos, trenes de lavado e instalaciones similares.
2. Esos usos sólo podrán implantarse en suelo urbano calificado dentro de la zona de actividades productivas, y nunca en suelo urbano de uso característico residencial, excepto en aquellos casos y zonas en que la ordenanza de aplicación indique de forma expresa la compatibilidad de usos.

artículo 205. Uso de gasolinera.

1. Se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible a vehículos a motor.
2. Las gasolineras podrán disponer de una edificación cerrada de no más de DIEZ (10) metros cuadrados de superficie construida en una sola planta y con una altura máxima de TRES (3) metros, destinada a protección, aseo u oficina (taquilla) para el personal de la misma.
3. Los depósitos, surtidores y, en general, elementos de almacenamiento de combustible deberán separarse una distancia mínima de QUINCE (15) metros tanto del lindero frontal como de los colindantes.
4. Las restantes limitaciones serán las propias de la ordenanza de aplicación de la parcela sobre la que se sitúen, así como las exigibles por la normativa sectorial aplicable.

artículo 206. Uso de estación de servicio.

1. Se entiende por estación de servicio la instalación que, además de servicio de gasolinera, cuenta con superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o mantenimiento y servicio al automóvil.
2. Las limitaciones a las instalaciones de almacenamiento y distribución de combustible serán las mismas que para las gasolineras, si bien las

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

construcciones permitidas se ajustarán a las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación.

3. Deberán contar siempre con dos aseos de uso publico diferenciados por sexos.

artículo 207. Condiciones particulares de los usos de gasolinera y estación de servicio.

1. Esos usos sólo podrán implantarse en suelo urbano calificado dentro de la zona de actividades productivas, en espacios libres anexos a viario si sus dimensiones así lo permitieran o, en su caso, en suelo rústico de especial protección de infraestructuras (RPI), y nunca en suelo urbano de uso característico residencial, y siempre previa la concesión de la preceptiva licencia administrativa de acuerdo con la normativa sectorial aplicable. En todo caso, no podrán implantarse en el interior de un edificio que contenga otro tipo de uso.
2. La solicitud de licencia municipal para la implantación de una gasolinera o de una estación de servicio deberá ir acompañada de un estudio de impacto de la misma sobre la vialidad, el tráfico y la seguridad de las personas y de los bienes ante una actividad incluida en la relación de actividades sujetas a la LCAI.17/06, que sustituye en CANTABRIA la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, debiendo ser el informe técnico favorable en todos estos aspectos para la concesión de la licencia. Deberá darse cumplimiento adecuado a la Ley 34/1992, de 22 de diciembre, de ordenación del sector petrolero (en adelante LOSP.34/92), y el Real Decreto 1905/1995, de 24 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento para la distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público y se desarrolla la disposición adicional primera de la LOSP.34/92 y demás concordantes posteriores.
3. Será preceptiva la tramitación y aprobación del correspondiente expediente de comprobación ambiental sometido a lo contenido en la LCAI.17/06, que sustituye en CANTABRIA el cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

TITULO VI. REGIMEN de los SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 208. Definición.

1. A los efectos del artículo 39 de la LOT.2/01 y del artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, constituyen los sistemas generales del municipio de CABEZON de la SAL los suelos que el presente Plan General señala como tales por ser los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del municipio, tanto por su carácter estructurante (infraestructuras viarias o espacios libres), como por albergar usos, actividades o instalaciones cuya influencia trasciende de los ámbitos meramente locales y garantizan así, por su servicio a la generalidad de los habitantes, un mínimo inderogable de calidad de vida.
2. Los sistemas generales quedan definidos por su inclusión en el Listado de EQUIPAMIENTOS anejo a la MEMORIA de este Plan General, o su definición gráfica en los planos de ordenación.
3. La aprobación del presente Plan General implicará la declaración de utilidad pública de todas las obras precisas y la necesidad de ocupación de los terrenos, bienes y derechos correspondientes señalados por ellas como sistemas generales a los efectos de expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

artículo 209. Régimen urbanístico.

1. Los terrenos afectos por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, y los usos globales a los que se dedicarán son los así establecidos por el presente Plan General en sus distintos documentos.

artículo 210. Obtención de los sistemas generales.

1. La incorporación de los suelos destinados a sistemas generales al dominio público se efectuará de alguna de las siguientes formas:
 - a) Expropiación en cualquier tipo de suelo.
 - b) Convenio urbanístico en cualquier tipo de suelo.
 - c) Ocupación directa en suelos urbanizables o urbanos no consolidados.
- b) Cesión gratuita a cuenta de su adscripción a unidades de actuación en suelos urbanizables o urbanos no consolidados.
2. La adquisición del dominio por la Administración deberá quedar formalizada mediante acta de ocupación en el caso de suelos obtenidos por el procedimiento expropiatorio.

artículo 211. Obtención por expropiación de los terrenos de sistemas generales.

1. El Ayuntamiento, cuando optase por el sistema de expropiación para la obtención de los terrenos afectos a sistemas, deberá abonar al propietario, en concepto de indemnización, el valor urbanístico atribuible, que se calculará de acuerdo con lo establecido en el Título IV (Expropiaciones) y en el Título III (Valoraciones) de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones.
2. El acta de ocupación deberá dejar constancia de todas aquellas circunstancias que así establezca la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y sus Reglamentos de desarrollo.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

3. La expropiación de los terrenos supone, en todo caso, la adquisición por el Ayuntamiento de la propiedad y titularidad de los mismos, como quedará recogido en el acta de ocupación que a tal efecto se levante, y, en el caso de sistemas generales adscritos a suelo urbanizable, su incorporación al posible proceso del sistema de compensación dentro del ámbito de suelo urbanizable al que estuvieran adscritos los terrenos expropiados.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 2. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS al SUELO URBANIZABLE

artículo 212. Derechos y obligaciones de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que el presente Plan General adscriba al suelo urbanizable, deberán ser compensados, en los casos en que no proceda el sistema de expropiación, a través de la adjudicación, en los ámbitos correspondientes, de los terrenos necesarios para poder materializar sus aprovechamientos.
2. En el caso de participar en el sistema de compensación, la superficie que se les adjudicará será la correspondiente al aprovechamiento que resulta de aplicar a los terrenos afectados por la adscripción el NOVENTA (90) por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto del suelo urbanizable al que se encontrasen adscritos.
3. La participación en el sistema compensatorio implicará la obligación de participar en el abono de los costos de urbanización del ámbito al que se encontrasen adscritos en el porcentaje correspondiente a las parcelas de las que resulten adjudicatarios.

artículo 213. Ocupación directa de los terrenos de sistemas generales.

1. De acuerdo con el artículo 52 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable sin necesidad de acudir al sistema de la expropiación forzosa, por el método de la ocupación directa de los mismos una vez se haya definido el ámbito de actuación en el que, por tener un exceso de aprovechamiento, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios de los terrenos afectos por los sistemas generales.
2. El procedimiento seguirá, en cuanto a su formalización, los trámites descritos en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo necesaria, en todo caso, la determinación exacta de los aprovechamientos susceptibles de apropiación por el titular de los terrenos a ocupar así como el reconocimiento del derecho a materializarlos en una unidad de ejecución determinada del suelo urbanizable.
3. La ocupación de los terrenos supone, en todo caso, la adquisición por el Ayuntamiento de la propiedad y titularidad de los mismos, como quedará recogido en el acta de ocupación que a tal efecto se levante.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

TÍTULO VII. RÉGIMEN del SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 214. Definición.

1. Constituyen el suelo rústico del municipio de CABEZON de la SAL los terrenos así clasificados por el presente Plan General, de acuerdo con el artículo 9 del RDL.2/08, y con los artículos 108 y 109 de la LOT.2/01, por encontrarse en alguna de las situaciones siguientes:
 - a) Estar sometidos a un régimen especial de protección que se considera incompatible con su transformación urbana conforme a 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) Estar así clasificados por este planeamiento general por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores genéricos a que se ha hecho alusión en el apartado anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.
 - c) Estar así clasificados por este Plan General porque motivadamente se le reconozca el carácter de rústico con el objeto de preservarlos de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral por considerarse inadecuado en función de circunstancias físicas o de distinta índole urbanística.
2. La delimitación precisa del suelo rústico se contiene en los Planos de Ordenación y Regulación del Suelo.

artículo 215. Régimen urbanístico.

1. En este tipo de suelo será de plena aplicación lo establecido en la LOT.2/01 en su sección 3ª del Capítulo II del Título II, además de todo lo regulado en el presente Título de este Plan General.
2. Las limitaciones contenidas en este Título del Plan General tendrán un carácter transitorio hasta la aprobación del Plan Regional de Ordenación del Territorio previsto en la Disposición Transitoria Novena de la LOT.2/01, momento en el que deberá procederse a la adaptación del suelo rústico a los contenidos de aquél, si bien también podrán mantenerse los criterios más restrictivos que este Plan propone para la protección del suelo rústico y sus valores.
3. El contenido del derecho de propiedad en suelo rústico se materializa en el derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines propios de que puedan ser objeto (agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y semejantes) vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y siempre dentro de los límites de las leyes y el planeamiento territorial.
4. La redacción de Catálogos de Edificaciones y Planes Especiales del Suelo Rústico sobre este tipo de suelo y las modificaciones futuras de la LOT.2/01 se incorporarán al presente PG.CBZ tras su aprobación y publicación en el BOC de forma inmediata y sin más trámite que su reconocimiento por el Pleno del Ayuntamiento y no se considerarán una modificación del mismo.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

5. La documentación gráfica del presente Plan General contiene un plano de Procesos Activos (Pl.12) resultado de plasmar la información que ha podido conocerse del Instituto Geológico Minero de ESPAÑA respecto a sus mapas de procesos geológicos activos en el municipio de CABEZON de la SAL.

Las zonas afectadas por procesos de disolución y subsidencia, erosión vertical, abanico pluvial, así como, incluso, por procesos de halocinesis, aún dentro del nivel de precisión todavía escaso que se contempla en la cartografía de ese organismo, deberán analizarse y valorarse en cuanto a la convergencia de los diferentes procesos activos y a la caracterización del suelo respecto de su intensidad, con el fin de obtener una zonificación cartográfica más precisa de los riesgos, válida para analizar la compatibilidad con la ordenación. Por ello se aconseja que, a la mayor brevedad posible, se realice un estudio geológico del conjunto del área que posibilite determinar los posibles riesgos y establecer a partir de los mismos la futura ordenación, especialmente en relación con los suelos urbanos y urbanizables afectados.

El estudio geológico tendrá por objetivo identificar la existencia de huecos, la capacidad portante del suelo en superficie, el nivel del agua y su profundidad y, asimismo, la presencia de procesos y materiales solubles en el subsuelo. Este estudio deberá incluir una caracterización geofísica (que permitiese identificar huecos, apoyándose en testificación de sondeos, pero también movimiento de agua en profundidad), una caracterización geomecánica del material (que permitiese conocer las capacidades portantes, resistencias, capacidad y velocidad de disolución en materiales solubles), y una caracterización estructural del terreno, junto con los típicos estudios de riesgos y de detalle geomorfológico.

En suelo rústico expuesto a estos procesos activos, con carácter general, y atendiendo a la naturaleza de la actividad urbanística (urbanizadora o edificatoria) que se pretenda realizar, se requerirá un estudio geotécnico con carácter previo a la autorización de los proyectos constructivos.

artículo 216. Categorías del suelo rústico.

1. A los efectos del establecimiento de las condiciones de uso y edificación en el suelo rústico se establecen las siguientes categorías de acuerdo con los artículos 108 y 109 de la LOT.2/01:
 - a) **especial protección A (RPA)**, especial protección agropecuaria.
 - b) **especial protección E (RPE)**, especial protección ecológica.
 - c) **especial protección F (RPF)**, especial protección forestal.
 - d) **especial protección I (RPI)**, especial protección de infraestructuras
 - e) **especial protección M (RPM)**, especial protección minera.
 - f) **especial protección P (RPP)**, especial protección paisajística.
 - g) **especial protección R (RPR)**, especial protección de ríos.
 - h) **protección ordinaria O (RPO)**, de protección ordinaria.
2. En todo caso, y con independencia de las categorías de suelo rústico, serán de plena aplicación las restricciones y servidumbres derivadas de las normativas sectoriales de aplicación directa contenidas en el Capítulo 11 del Título III de este Plan General.

En especial, en el caso de suelos incluidos dentro del deslinde de los Montes de Utilidad Pública (MUP) cuya delimitación aproximada se contiene en el plano Pl.9, y en el de todo el resto de suelos se consideren como monte o

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

de terreno forestal a los efectos de la legislación sectorial aplicable, los condicionantes de la calificación otorgada no podrán suponer una merma en la gestión del dominio público forestal (usos, aprovechamientos, etc) y se aplicarán en tanto no contradigan la legislación forestal de aplicación o supongan la invasión de competencias del órgano forestal de CANTABRIA, el único competente para la emisión de informes relativos a la pertenencia de terrenos concretos al dominio público forestal.

artículo 217. Condiciones generales de los usos.

1. De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la LOT.2/01, modificada por el artículo noveno de la LOT.3/12, y tras la aprobación definitiva del presente PG.CBZ, en el municipio de CABEZON de la SAL se podrá autorizar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de construcciones y de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, pero únicamente se permitirán estas construcciones en el suelo rústico ordinario, y cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de doscientos metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal.

Las condiciones que deberán cumplir las construcciones que se realicen serán las siguientes (BOC número 126, de 29 de junio de 2012):

- a) Las características de la edificación serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas del núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.
- b) El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de entrada en vigor del presente PG.CBZ.
- c) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 114 de la LOT.2/01 tras su modificación por la LOT.3/12 o cambios posteriores.
- d) El ayuntamiento de CABEZON de la SAL, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 62 de la LOT.2/01, podrá determinar a través de una Ordenanza Municipal las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones a las que se refiere este apartado.
- e) La parcela mínima para la edificación será:
 - e.1. MIL QUINIENTOS (1.500) metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta cincuenta metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional.
 - e.2. DOS MIL (2.000) metros cuadrados en el resto de los casos.
- f) La ocupación máxima de parcela por la edificación será:
 - f.1. DIEZ (10) por CIENTO de la superficie bruta, en parcelas de más de dos mil metros cuadrados.
 - f.2. DOSCIENTOS CINCUENTA (250) metros cuadrados por planta, en parcelas entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados de superficie bruta.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- f.3. QUINCE (15) por CIENTO de la superficie bruta, cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda, el de actividad artesanal o de ocio y turismo rural.
 - f.4. En las parcelas ya edificadas, computarán a los efectos del límite de ocupación máximo las edificaciones existentes, las cuales podrán ser ampliadas hasta los límites previstos, adaptando, en su caso, las características de dichas edificaciones preexistentes a las previsiones en materia estética y arquitectónica reguladas el apartad a).
 - g) La distancia mínima de la edificación al lindero será de CINCO (5) metros.
 - h) El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público o privado, será de TRES (3) metros.
2. Estas condiciones se transcriben directamente de la legislación autonómica actualmente vigente. Si se produjeran modificaciones posteriores relativas a las disposiciones que afectan a estas cuestiones (DT.9ª y artículo 114), el PG.CBZ las incorporará de forma automática sin que ello constituya un supuesto de revisión ni de modificación puntual, toda vez que la redacción del apartado anterior se hace simplemente a los efectos de simplificación documental.
3. En cada tipo de suelo se establece de forma específica el régimen de usos permitidos, compatibles y prohibidos.
4. La existencia en el término municipal de CABEZON de la SAL de diversas especies protegidas afectadas por el Decreto de CANTABRIA 120/2008, de 4 de diciembre, por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de CANTABRIA, tanto asociadas al medio forestal como al los tramos fluviales, supone que, previamente a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a estas especies, el contenido de detalle de la intervención que se pretende desarrollar deberá remitirse a la Dirección General correspondiente del Gobierno de CANTABRIA que entienda en materia de conservación de la Naturaleza para la emisión del informe correspondiente, acorde con el artículo 39 de la Ley de CANTABRIA 4/2006, de 19 de mayo, de conservación de la Naturaleza de CANTABRIA.
5. Respecto a las exigencias del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción, demolición y excavación, en relación con el tratamiento y depósito de esos materiales inertes, no habiendo sido posible determinar la ubicación dentro del municipio de un espacio donde poder acometer la nueva creación un vertedero apto para ese tipo de residuos, se considera que deberá ser el municipio quien, en desarrollo de sus competencias y en el momento futuro en que surja de forma ineludible la necesidad de abordar la instalación de un vertedero, determinará las características que habrá de tener el mismo en cuanto a cuestiones como la permeabilidad del suelo, su dureza para la excavación (si fuera necesaria), la existencia de simas naturales que puedan rellenarse de forma controlada y donde, con un tratamiento final de revegetación se mantenga un entorno natural adecuado, el tipo de vertido que vaya a ser admitido, la forma de controlar los vertidos, en fin, todas las circunstancias y condiciones que al respecto procedan para que el nuevo vertedero responda correctamente a la legislación vigente en la materia y pueda dar el servicio que ese momento futuro se estuviere requiriendo. Todo ello de acuerdo con las condiciones del Anejo I del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

6. En todo caso, el promotor de obras de construcción o urbanización estará sujeto a la legislación contenida en el citado Real Decreto 105/2008 y otra legislación concordante en relación con sus obligaciones al respecto, considerando el Ayuntamiento de CABEZON de la SAL que, en cualquier caso, deberá primarse la reutilización y valorización de los residuos frente a su depósito en vertedero.
7. Respecto a la existencia en el municipio de CABEZON de la SAL de varios Espacios Naturales Protegidos, tanto Lugares de Importancia Comunitaria, (LIC del río Saja) como hábitats que, aún quedando fuera de la Red Natura 2000, deben ser objeto de preservación, como el de los "brezales húmedos atlánticos de zonas templadas con *Erica ciliaris* y *Erica tetralix*" (4020) y el de los "bosques aluviales con *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior*" (91E0), previamente a la realización de cualquier plan o proyecto en los suelos colindantes con estos espacios que pudiera afectar de forma directa o indirecta de forma significativa sobre la integridad el espacio natural protegido o sobre los valores de declaración de estos espacios naturales como protegidos, e independientemente de la clasificación del suelo y del tipo de actuación, se deberá remitir el documento de detalle de la pretendida actuación a la Dirección General correspondiente del Gobierno de CANTABRIA en materia de montes y conservación de la Naturaleza al objeto de valorar su repercusión (que podría ser objeto de evaluación ambiental singularizada) y, en su caso, emitir el correspondiente informe de conformidad con el artículo 35 de la Ley de CANTABRIA 4/2006, de 19 de mayo, de conservación de la Naturaleza de CANTABRIA y las posteriores concordantes que pudieran ser aprobadas.
8. Con la finalidad de evitar la propagación de las especies con potencial invasor presentes en el municipio, especialmente *cortaderia selloana* (plumero) y *reynoutria japonica* (bambú japonés), en todos los trabajos de movimiento de tierras y eliminación de la vegetación, y con el objeto de proteger al máximo de lo posible el término municipal frente a estas especies, se considerará la obligación del seguimiento de las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en CANTABRIA y los métodos de trabajo para la erradicación de las mismas de la Dirección General del Gobierno de CANTABRIA en materia de conservación de la Naturaleza. Además, para evitar nuevos focos de invasión, se deberán revegetar todos los taludes, eras y depósitos de tierra que queden al descubierto con una mezcla de especies vegetales de la zona que contendrá al menos el tres (3) por ciento de especies arbustivas locales.
- 9.

artículo 218. División de parcelas.

1. A los efectos del presente Plan General, respecto a las divisiones de parcelas en suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos en contra de lo dispuesto en la LOT.2/01 o en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo en los siguientes casos:
 - a) cuando se trate de concentrar propiedades colindantes, de acuerdo con el artículo 111.1 de la LOT.2/01
 - b) cuando la segregación se produzca por la línea divisoria de clasificaciones urbanísticas, aún cuando el resultado de la segregación sea una parcela, matriz o segregada, de superficie inferior a la mínima fijada por el Plan

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- c) cuando se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de uso no agrario permitido en esta Ley, y siempre que no dé lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano. A estos efectos, deberá solicitarse la correspondiente licencia dentro del plazo de un año desde la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, y ejecutarse en el plazo establecido en la licencia o en sus prórrogas, haciéndose constar estas condiciones en la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, que se unirá en la escritura pública que se otorgue para su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma que corresponda conforme a la legislación hipotecaria.
2. En suelo rústico podrán realizarse segregaciones o divisiones de terrenos cuando tengan por objeto una racionalización de su explotación o sean consecuencia de divisiones por transmisiones "inter-vivos" o "mortis causa" siempre que se mantenga en las fincas resultantes el mismo destino y se respete, en todo caso, la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria.
3. Se considera parcelación urbanística la división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando no tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agropecuaria de la tierra.
4. Se entiende que una parcelación es urbanística y, por lo tanto, prohibida en suelo rústico, cuando se dé en ella alguna de las siguientes circunstancias:
- a) Realizar obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, fuese resultado de un plan de urbanización unitario.
 - b) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropias para el medio rural o desacordes con los modos tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios del ámbito en que se sitúa.
 - c) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación distintos de los existentes en la cartografía oficial, o disponer de vías comunes rodadas y asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a DOS (2) metros, independientemente del encintado de acera si lo hubiere.
 - d) Contar las fincas resultantes con servicios de abastecimiento de agua, de energía eléctrica, red de saneamiento o cualesquiera de los servicios de infraestructura resueltos de forma común para el conjunto.
 - e) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la existencia de una posible utilización urbanística de los terrenos.
 - f) Existir, en proyecto o en construcción, edificaciones aptas para su utilización como viviendas en régimen de propiedad horizontal.

artículo 219. Condiciones generales de la edificación.

1. construcciones permitidas

Con independencia de las limitaciones que se establezcan en cada categoría, sólo se permitirán, de forma excepcional, nuevas edificaciones si están vinculadas a:

- a) Explotaciones agropecuarias, forestales y análogas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
- b) Actuaciones específicas que quepa justificar en razón de su interés público por estar vinculadas a cualquier forma de servicio público o porque sea

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

imprescindible ubicarlas en suelo rústico.

- c) Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
- d) en suelo rústico de protección ordinaria, viviendas aisladas de carácter unifamiliar, cuando el planeamiento territorial así lo contemple de forma expresa, en las condiciones fijadas en el artículo 113.2 de la LOT.2/01

2. condiciones de las viviendas

- a) con carácter general, en aquellas zonas del suelo rústico de especial protección en las que excepcionalmente se permita, se admitirá una vivienda aislada en cada parcela de superficie mínima igual a la fijada en la legislación agraria, Ley de CANTABRIA 4/2000, de 13 de noviembre, de modernización y desarrollo agrario (6.000 metros cuadrados para CABEZON de la SAL), excepto en el caso de viviendas procedentes de la aplicación del criterio de edificación de los suelos urbanos de núcleo tradicional (NR), en los que se estará a la regulación expresa de dicha ordenanza al respecto, siendo estas ordenanzas, en ese caso, de aplicación subsidiaria.
- b) Las construcciones solamente podrán realizarse en parcelas que deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles, siendo prioritaria el acceso rodado a través de la red de caminos existentes.
- c) La superficie total construida no excederá de DOSCIENTOS CINCUENTA (250) metros cuadrados, con una altura máxima al alero de SEIS y MEDIO (6,5) metros, de coronación de NUEVE (9) metros, y separaciones a linderos mínimas de DIEZ (10) metros.
- d) Serán de aplicación todas las condiciones vinculantes en cuanto a formas y materiales definidas en el artículo 289 de las presentes Normas.
- e) La eliminación de residuos mediante fosa séptica solo será admisible cuando la distancia hasta la red general en servicio sea mayor de 500 metros o se precise atravesar fincas particulares, en caso contrario, deberá hacerse una conexión a la red municipal.
- f) Así mismo, serán de aplicación, en todo lo que no contradiga al presente articulado, el contenido de los criterios que a tal fin pueda establecer la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA al respecto.

3. explotaciones agropecuarias y de transformación agroganadera

- a) Las construcciones del tipo almacén, cuadra, henil o almacén de maquinaria agrícola podrán contar con una **edificabilidad** máxima de 0,10 (m²/m²) sobre una parcela mínima igual a la fijada en la legislación agraria, con una separación mínima de TRES (3) metros entre edificaciones en la misma parcela. En el caso de instalaciones de uso productivo vinculado a actividades de transformación de productos agroganaderos, la edificabilidad máxima será de 0,20 (m²/m²) y la altura máxima será de siete (7) metros a la cornisa y DIEZ (10) de altura de coronación
- b) sus **dimensiones** se ajustarán al tipo de explotación requerida, pero no sobrepasarán unas proporciones de hastial de 1 a 2 entre la altura al alero y el ancho del edificio, mientras que la dimensión de fondo estará en proporción 2 a 3 ó 2 a 5 con la del frente, siendo la altura máxima permitida a la cumbre de 6 metros (artículo 107 de las **NUR.65/10**), recomendándose la división de las necesidades de cobertura en varios edificios más pequeños frente a la opción de uno de volumetría mayor
- c) su **cubierta** se trazará con unas pendientes comprendidas entre los 15 y los 20 grados sexagesimales desde la altura del alero
- d) sus **fachadas**, hasta la altura en que se ejecuten, se terminarán de forma completa con tratamientos entre los que se desaconseja vivamente la

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

división horizontal de la fachada con distintos acabados y, en el caso de que sea estrictamente necesaria esa división, la altura del zócalo no será superior a un cuarto (1/4) de la altura del elemento de revestimiento principal; se recomienda la ruptura de la linealidad de las largas fachadas mediante la ubicación de elementos verticales (presencia y ritmo al exterior de la estructura de la nave o de las bajantes ordenadas, uso de huecos o de elementos de transparencia verticales para "acortar" la sensación de longitud, disposición de un árbol en el lateral de la nave acortando la excesiva horizontalidad...) y la no utilización dominante de huecos de proporción horizontal

- e) respetarán las mismas **distancias** a colindantes y frentes de viario que las aplicables a las futuras viviendas, esto es, de diez (10) metros a cualquiera de sus linderos
- f) en previsión de problemas derivados de olores o ruidos producidos por los animales, las naves agrícolas deberán ubicarse a una distancia mínima de los núcleos rurales y de todas las viviendas ya existentes que cuenten con las licencias y las autorizaciones preceptivas, de trescientos (300) metros si se destinan a la cría y guarda de ganado bovino, equino, ovino, caprino, o conejil, aumentándose esta distancia hasta los quinientos (500) metros para el caso de los cerdos
- g) la **parcela mínima** para la construcción de una nave agropecuaria será igual a la unidad mínima de cultivo, esto es, en general, a **cinco mil (5.000) metros cuadrados**
- h) la ubicación de la nave no dará lugar a **movimientos de tierras** en los que el desnivel a resolver entre dos esquinas cualesquiera de la construcción sea superior a uno y medio (1,5) metros de altura, salvo que se resuelvan con una solución de escalonamiento interior que permita la máxima adaptación al terreno sin desmontes ni terraplenes aparentes
- i) respecto a los **materiales** de acabado, se potenciará la utilización del hormigón armado, la madera tratada en autoclave contra la humedad y los acabados no metálicos (al menos, no lacados y sin brillos) como materiales preferentes, mientras que se considerarán materiales inadecuados y, por lo tanto, desaconsejados, los revocos, los chapados metálicos, el ladrillo caravista de cualquier tipo, o el bloque de hormigón en cualquier acabado o color que no sea el gris rugoso para ser visto, así como el fibrocemento en su color natural en las cubiertas
- j) en lo que se refiere a los **colores**, se considera la idoneidad de los colores grises o la madera (que adquiere con el tiempo también un color gris característico) así como los colores oscuros frente a los claros, pero siempre en los tonos de gris u ocre (arena, no amarillo ni naranja), prohibiéndose de forma expresa cualquier otra gama de colores, especialmente la del verde, así como los ritmos alternos de contraste con colores a lo largo de la fachada; un color oscuro en la cubierta puede favorecer mejor el asentamiento visual del edificio sobre el terreno y el paisaje
- k) la construcción de una nave agropecuaria deberá acompañarse necesariamente por la **plantación** de, al menos, un árbol autóctono de cierto porte cada tres (3) metros en forma de ángulo recto a lo largo de dos de las fachadas de la nave, y a unos tres metros máximo de separación de ella, protegiendo las visuales y atenuando el impacto de la construcción en su entorno paisajístico
- l) en el caso de **terrenos en pendiente**, se favorecerá la implantación de las naves con su directriz principal situada ortogonalmente a la línea de máxima pendiente del terreno, con lo que se minimizarán siempre los movimientos de tierras necesarios para su construcción
- m) Las instalaciones existentes que no cumplan con estas condiciones, no se consideraran en situación de fuera de ordenación, pero no se admitirá

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

ampliación alguna

4. aperos de labranza

En suelo rústico de especial protección agrícola o de protección ordinaria será posible la construcción de pequeñas edificaciones de uso agrícola exclusivamente destinadas a la guarda de **aperos de labranza**, con una superficie máxima de SEIS (6) metros cuadrados de superficie construida y TRES y MEDIO (3,5) metros a la cumbre. Podrán tener la cubierta a una o dos aguas (en este caso centrada en la mitad de la fachada menor) y la altura del alero no será inferior a DOS y MEDIO (2,5) metros desde el nivel del terreno. El material de cobertura será teja cerámica en su color tradicional, mientras que las fachadas serán de piedra o terminadas en revoco pintado. Sólo podrá haber una puerta de acceso con anchura máxima de UN (1) metro y altura máxima de DOS y MEDIO (2,5) metros, y una ventana de dimensión máxima de UNO (1) por UNO (1) metros de ancho por alto, con su dintel situado a una altura máxima de DOS y MEDIO (2,5) metros del suelo

5. vertidos

- a) Deberán asegurarse las adecuadas condiciones de salubridad en lo referente a la evacuación y vertido de los residuos de todo tipo y estiércoles procedentes de las redes de saneamiento de las edificaciones, bien por la conducción de los mismos hacia la red general de saneamiento, bien por la construcción de las fosas sépticas de características y capacidades necesarias cuando dicha red estuviera a más de QUINIENTOS (500) metros de la parcela sobre la que se actúa.
- b) De acuerdo con las directrices de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se considera la necesidad de situar uno o varios vertederos para la deposición controlada de residuos inertes, de acuerdo con que, cumpliendo lo establecido en el Anejo I del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, sirvan para la deposición controlada de ese tipo de residuos, procedentes del movimiento de tierras en obras y también los procedentes del sector constructivo, tanto en los referente a escombros como a materiales de construcción

6. cierres

Respecto a los cierres de las parcelas en el suelo rústico cualquiera de las categorías contempladas por este Plan General, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Los cierres, salvo prescripción más restrictiva de la legislación de carreteras, y de acuerdo con el artículo 114.6 de la LOT.2/01, se situarán a una distancia mínima de TRES (3) metros del límite exterior de la calzada de la vía a que den frente, debiendo los propietarios acondicionar y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente en el caso de su sustitución.
- b) No obstante lo anterior, se aconseja que no se cierren las fincas o que, en su defecto, se mantengan o restituyan los cierres existentes siempre que sean acordes con los criterios de materiales que a continuación se señalan.
- c) Los cierres no tendrán una altura mayor de UN (1) metro y se realizarán exclusivamente con mampostería irregular del tipo de piedra local (en seco o con mortero o barro) o con estacados o empalizadas a de madera (sin barnizar), así como cierres vegetales. Se consideran expresamente prohibidos los cierres con estacados de hormigón o metálicos y las mallas metálicas, excepto las de alambre sencillo lineales o en recuadros de dimensiones superiores a DIEZ (10) centímetros de lado.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

7. invernaderos

- a) En los suelos en los que se autorice la implantación de invernaderos, cuando ésta tenga lugar sobre parcela libre de edificación, se requerirá una superficie mínima de TRES MIL (3.000) metros cuadrados, con una ocupación máxima del 30%, y separaciones a colindantes superiores a diez (10) metros.
- b) Cuando el nuevo invernadero se produzca como anexo a usos ya existentes dentro de la parcela, el parámetro de ocupación antes señalado se aplicará sobre la parcela neta no agotada por la edificación preexistente.

8. Situaciones de fuera de ordenación

- a) a los efectos del artículo 113.1 de la LOT.2/01, y de forma expresa, el presente Plan General considera que, del conjunto de las edificaciones construidas con anterioridad a su aprobación definitiva en suelos ahora clasificados como rústicos y que no cumplan con las condiciones en él establecidas, sólo estarán en situación urbanística de fuera de ordenación aquellas expresamente señaladas como tales en la cartografía del Plan, considerándose las demás asimilables a la situación de la ordenanza de ordenación consolidada del suelo urbano, en cuanto que no se plantea situación alguna de irregularidad respecto al Plan General ni en cuanto a la ordenación y ni en cuanto a la ordenanza, especialmente en lo que se refiere a la incidencia de las distancias a colindantes o al viario rural.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 2. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION AGROPECUARIA, tipo A (RPA)

artículo 220. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por el presente Plan General y grafados en sus Planos de Ordenación con las siglas **RPA**, en orden a la protección de sus valores agrícolas y la preservación de su importancia agropecuaria frente a otro tipo de valores.
2. Se incluyen de forma expresa en esta categoría aquellos ámbitos afectados por las técnicas de la Concentración Parcelaria, de acuerdo con la Ley de CANTABRIA 4/1990, de 23 de marzo, sobre Concentración Parcelaria, Conservación de Obras, Unidades Mínimas de Cultivo y Fomento de Explotaciones Rentables, de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y de la Ley 4/2000, de 13 de noviembre, de Modernización y Desarrollo Agrario, cuya incompatibilidad con el desarrollo urbanístico sea manifiesta y así se señale en la documentación específica de forma gráfica.

artículo 221. Condiciones de uso y edificación.

1. Las edificaciones permitidas para el suelo rústico **RPA**, son las definidas en el art. 205.1.a y b con las condiciones fijadas en el mismo artículo 205.
2. Para esta categoría de suelo rústico **RPA** se consideran los siguientes usos:
 - a) **Permitidos:** todos aquellos permitidos genéricamente en el suelo rústico y, en concreto:
 - a.1 Producción agrícola en todo tipo de cultivos
 - a.2 Producción ganadera en todo tipo de explotaciones de ganado
 - a.3 Transformación de productos agroganaderos
 - a.4 Caza y captura de animales.
 - a.5 Repoblación cinegética.
 - a.6 Explotaciones forestales y selvicultura.
 - a.7 Plantaciones de arbolado de especies autóctonas.
 - a.8 Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
 - a.9. Preservación de la vegetación autóctona reforzada con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras.
 - b) **Compatibles:** se consideran los siguientes:
 - b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
 - b.2. Vivienda familiar, aunque sólo en el caso de personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación de la finca (agrícola, ganadera, forestal u otras análogas) en que quiera construirse.
 - c) **Prohibidos:** todos los demás y, expresamente, el de vertedero de inertes.
2. En todo caso, se considera la preservación de todas las superficies de vegetación autóctona existentes sobre el suelo rústico **RPA** como una protección prioritaria frente a los propios usos agropecuarios.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 3. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION ECOLOGICA, tipo E (RPE)

artículo 222. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por el presente Plan General, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas **RPE**, en orden a la protección y mejora de las condiciones del medio natural vinculado a ámbitos en los que el bosque constituye el elemento definidor del medio con especies forestales consideradas como autóctonas, a los efectos de su protección, conservación y fomento como elementos de gran interés ambiental y por su función como mantenedores del ecosistema.
2. Será de aplicación plena lo contenido en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, (modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril, y por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y en el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, de Montes, como normativa estatal, así como en la Ley de CANTABRIA 6/1984, de 29 de octubre, sobre protección y fomento de las especies forestales autóctonas, y en su reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 82/1985, de 29 de noviembre. En aquello que le afecte, serán también aplicables la Ley de CANTABRIA 5/1990, de 26 de marzo, de pastos en montes de CANTABRIA, la Ley de CANTABRIA 4/2006, de 19 de mayo, de conservación de la naturaleza y la Ley de CANTABRIA 12/2006, de 17 de julio, de caza, y la Ley de CANTABRIA 3/2007, de 4 de abril, de pesca en aguas continentales. Será de observancia plena también la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

artículo 223. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo rústico **RPE** se consideran los siguientes usos:
 - a) **Permitidos:**
 - a.1. Pasto a diente de ganado.
 - a.2. Caza y captura de animales.
 - a.3. Repoblación cinegética.
 - a.4. Pesca y acuicultura.
 - a.5. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
 - a.6. Preservación de la vegetación autóctona reforzada con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras.
 - b) **Compatibles:**
 - b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
 - b.2. Los extractivos y mineros sobre los que haya recaído, de forma previa, autorización expresa de explotación concedida por el organismo actuante en la materia de acuerdo con los criterios de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, así como en el Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el régimen de la Minería
 - b.3. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
 - c) **Prohibidos:** todos los demás.
2. Si los terrenos clasificados como **RPE** se encontrasen incluidos dentro de los Montes de Utilidad Pública indicados en el artículo 224.3 de este Normativa o respondieran a la definición que de monte o terreno forestal se contiene en la LM.43/03, los usos posibles en ellos se ajustarán a lo establecido en el artículo 225 en relación con la competencia sobre su ordenación y gestión del órgano de montes (forestal) del Gobierno de CANTABRIA.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 4. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION FORESTAL, tipo F (RPF)

artículo 224. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por el presente Plan General, y grafados en sus Planos de Ordenación con las siglas **RPF**, en orden a la protección y mejora de las condiciones del medio natural vinculado a los montes, y principalmente en el sentido que para ellos se define en la legislación que les es propia, esto es, espacios con especies forestales de distinto tipo y con distintas funciones (artículo 5 de la LM.43/03).
2. Será de aplicación plena lo contenido en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, (modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril, y por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y en el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, de Montes, como normativa estatal, así como en la Ley de CANTABRIA 6/1984, de 29 de octubre, sobre protección y fomento de las especies forestales autóctonas, y en su reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 82/1985, de 29 de noviembre. En aquello que le afecte, serán también aplicables la Ley de CANTABRIA 5/1990, de 26 de marzo, de pastos en montes de CANTABRIA, la Ley de CANTABRIA 4/2006, de 19 de mayo, de conservación de la naturaleza y la Ley de CANTABRIA 12/2006, de 17 de julio, de caza, y la Ley de CANTABRIA 3/2007, de 4 de abril, de pesca en aguas continentales. Será de observancia plena también la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
3. El concepto de monte abarca tanto a los de titularidad privada como a los de pública y, en el municipio de CABEZON de la SAL, los Montes de Utilidad Pública (MUP) actualmente catalogados son los siguientes:
 - 1 La Robleda, Palmiano, Rabia, Rebusio, La Raigada y Rupereda
 - 2 Cabezón (que incluye el Monumento Natural de las Sequoias)
 - 3 Carrejo
 - 4 Basniada y Sierra Tocial
 - 5 Periedo, Rulaila y La Bardalosa
 - 6 Mazuco y Tocial

artículo 225. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo rústico **RPF** se consideran como usos posibles sólo lo que estén de acuerdo con la legislación sectorial de montes, cuya aplicación procederá en función de la competencia que, en cuanto a la regulación de usos forestales en terrenos con la condición de monte o de suelo forestal, recae en la correspondiente Dirección General del Gobierno de CANTABRIA.
2. En todo caso, se considera la preservación de las superficies de vegetación autóctona existentes sobre el suelo rústico **RPF** como protección prioritaria frente a los propios usos forestales de explotación, si bien será la preceptiva ordenación de usos forestales por el órgano de montes del Gobierno de CANTABRIA la que determine las directrices en cuanto aprovechamientos y usos, así como en cuanto a cuestiones relacionadas con los incendios y la sanidad forestal, entre otras.
3. En materia de distancias será de aplicación plena el Decreto 2661/1967, de 19 de octubre, por el que se aprueban las ordenanzas a las que han de someterse las plantaciones forestales en cuanto a la distancia que han de respetar con las fincas colindantes, donde respecto a los cultivos agrícolas se establecen, al menos, las siguientes:

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- a) coníferas y resinosas: TRES (3) metros
 - b) frondosas: CUATRO (4) metros
 - c) eucaliptos: CINCO (5) metros
4. El Código Técnico de la Edificación, igualmente, establece en su apartado de seguridad en caso de incendio (CTE.DB.SI), y sólo para edificaciones posteriores a su entrada en vigor, la delimitación de una franja de separación entre la zona forestal y la edificada de VEINTICINCO(25) metros de anchura libre de arbustos o vegetación, que viene a refrendar con rango estatal lo que la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, ya promovía en su artículo 44.3 al señalar que "las comunidades autónomas regularán en montes y áreas colindantes el ejercicio de todas aquellas actividades que puedan dar lugar a riesgo de incendio, y establecerán normas de seguridad aplicables a las urbanizaciones, otras edificaciones, obras, instalaciones eléctricas e infraestructuras de transporte en terrenos forestales y sus inmediaciones, que puedan implicar peligro de incendios o ser afectadas por estos".
5. En relación con el suelo **RPF**, tanto privado como público, de acuerdo con lo contenido en la LM.43/03, no estarán sometidos a la condición general de licencia municipal de obras, aunque sí a la autorización del órgano de montes (forestal) del Gobierno de CANTABRIA, los siguientes actos que se realicen sobre ellos:
- a) corta de vegetación arbórea o arbustiva en terreno forestal
 - b) movimientos de tierra vinculados a la apertura, mejora o mantenimiento de vías de saca o desembosque de productos con aprovechamiento forestal
 - c) apertura y mantenimiento de caminos forestales por parte del órgano de montes del Gobierno de CANTABRIA en el ámbito de la gestión forestal y de la prevención, detección y extinción de incendios forestales
 - d) cierres de malla cinegética o ganadera de carácter temporal destinados a la protección de repoblaciones o manejo ganado en este tipo de suelos
 - e) otras actividades estrictamente relacionadas con los aprovechamientos forestales

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

**CAPITULO 5. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION de INFRAESTRUCTURAS,
tipo I (RPI)**

artículo 226. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por el presente Plan General, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas **RPI**, en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. En función de los distintos tipos de dominio público en el municipio, se establecen las siguientes categorías para este suelo rústico **RPI**:
 - a) **carreteras**: en atención a la protección de los viales de distinto tipo afectados ya por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de setiembre, por el que se aprueba el reglamento General de Carreteras, ya por la Ley de CANTABRIA 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de CANTABRIA.
 - B) **ferrocarril**: en atención a la protección de los bienes del dominio público afectos al servicio público ferroviario (pasillos, playas de maniobras y otros) en virtud de lo dispuesto en la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres y en el Real Decreto 1211/1990, de 28 de setiembre, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo, así como sus modificados posteriores, como el Real Decreto 780/2001, de 6 de julio, por el que se modifica el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres en materia de pasos a nivel, el Real Decreto 366/2002, de 19 de abril, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres o la Orden de 2 de agosto de 2001 por la que se desarrolla el artículo 235 del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, en materia de supresión y protección de pasos a nivel.

artículo 227. Condiciones de uso en suelo RPI de carreteras.

1. Para esta categoría de suelo rústico **RPI** se consideran los siguientes usos en función del carácter del dominio público objeto de afectación y siempre sujetos a los permisos y autorizaciones que sean preceptivos en función de la legislación aplicable y, especialmente, en el supuesto del artículo 216.2 respecto a los montes y terrenos forestales:
 - a) **Permitidos**:
 - a.1. Producción agrícola en todo tipo de cultivos.
 - a.2. Producción ganadera en todo tipo de explotaciones de ganado.
 - a.3. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
 - a.4. Preservación de la vegetación autóctona reforzada con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras.
 - b) **Compatibles**:
 - b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
 - b.2. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
 - b.3. Mantenimiento de servicios públicos e infraestructuras, instalaciones al servicio del transporte, del tránsito de mercancías y del automóvil (talleres, áreas de servicio), y mantenimiento de las carreteras.
 - b.4. Vertedero para la deposición controlada de residuos inertes, de acuerdo con el Anejo I del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
 - c) **Prohibidos**: todos los demás.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

artículo 228. Condiciones de uso en suelo RPI de ferrocarriles.

1. Para esta categoría de suelo rústico RPI se consideran los siguientes usos en función del carácter del dominio público objeto de afección y siempre sujetos a los permisos y autorizaciones que sean preceptivos en función de la legislación aplicable y, especialmente, en el supuesto del artículo 216.2 respecto a los montes y terrenos forestales:
 - a) **Permitidos:**
 - a.1. Producción agrícola en todo tipo de cultivos.
 - a.2. Producción ganadera en todo tipo de explotaciones de ganado.
 - a.3. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
 - a.4. Preservación de la vegetación autóctona reforzada con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras.
 - b) **Compatibles:**
 - b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
 - b.2. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
 - b.3. Mantenimiento de los servicios públicos e infraestructuras vinculadas al pasillo ferroviario y sus instalaciones anejas.
 - c) **Prohibidos:** todos los demás.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 6. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION MINERA, tipo M (RPM)

artículo 229. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por el presente Plan General, y grafados en sus Planos de Ordenación con las siglas **RPM**, en orden a la protección y a la posibilidad de puesta en uso de los mismos para el aprovechamiento de los yacimientos minerales de origen natural y demás recursos ecológicos de los suelos incluidos en esta categoría.
1. Será de aplicación plena lo contenido en la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, así como en el Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el régimen de la Minería.

artículo 230. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo rústico **RPM** se consideran los siguientes usos con la consideración especial del supuesto del artículo 216.2 respecto a los montes y terrenos forestales:
 - a) **Permitidos:**
 - a.1. Extracción minera a cielo abierto.
 - a.2. Repoblación cinegética.
 - a.3. Caza y captura de animales.
 - a.4. Plantaciones de arbolado de especies autóctonas.
 - a.5. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
 - a.6. Preservación de la vegetación autóctona reforzada con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras.
 - b) **Compatibles:**
 - b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
 - b.2. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
 - b.3. Vertedero para la deposición controlada de residuos inertes, de acuerdo con el Anejo I del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
 - c) **Prohibidos:** todos los demás.
2. En todo caso, se considera la preservación de todas las superficies de vegetación autóctona existentes sobre el suelo rústico **RPM** como una protección prioritaria frente a los propios usos extractivos o mineros.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 7. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION del PAISAJE, tipo P (RPP)

artículo 231. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por el presente Plan General, y grafados en sus Planos de Ordenación con las siglas **RPP**, en orden a la protección de los mismos por sus valores paisajísticos en cuanto a la falta de alteración de los mismos, la conservación de valores naturales, la calidad visual de su percepción y de la perspectiva, y los valores medioambientales del medio natural en el que se ubican.
2. En ausencia de una ley del paisaje ni estatal ni autonómica, se considera que, a los efectos de este Plan General, el Convenio Europeo del Paisaje, hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000, y vigente en ESPAÑA desde el 1 de marzo de 2008 tras la aprobación del Instrumento de su ratificación, es el documento legislativo de referencia en esta materia del paisaje, más allá de cuantos instrumentos o normas posteriores puedan aprobarse durante el período de vigencia de este Plan.

artículo 232. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo rústico **RPP** se consideran los siguientes usos con la consideración especial del supuesto del artículo 216.2 respecto a los montes y terrenos forestales:
 - a) **Permitidos:**
 - a.1. Plantaciones de arbolado de especies autóctonas.
 - a.2. Pesca y acuicultura.
 - a.3. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
 - a.4. Preservación de la vegetación autóctona reforzada con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras.
 - b) **Compatibles:**
 - b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
 - c) **Prohibidos:** todos los demás.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 8. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION de RIOS, tipo R (RPR)

artículo 233. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por el presente Plan General, y grafados en sus Planos de Ordenación con las siglas **RPR**, en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección de los cauces fluviales y sus ámbitos de afección inmediatos como corredores biológicos que reúnen rasgos culturales, económicos, paisajísticos y ambientales que sirven para configurarles como elementos unitarios y singulares dentro del territorio, con afecciones propias, como los riesgos de inundabilidad.
2. Será de aplicación lo contenido en la legislación para la protección del dominio público hidráulico contenida en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como el Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el anterior, quedando afectadas también algunas zonas limítrofes en previsión de la creación de parques fluviales o de zonas de afección inmediata a los propios cauces. Son también de aplicación el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el RD.849/86, en lo que afecta, por ejemplo, a las nuevas definiciones sobre servidumbres y zonas inundables, y el Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica del Cantábrico Occidental.
3. Este ámbito se encuentra plenamente afectado, además, por la normativa de la Red Ecológica Europea denominada NATURA 2000, y repercute sobre los distintos hábitats de interés comunitario así como sobre los espacios naturales protegidos constituidos por el Lugar de Interés Comunitario (LIC) del río SAJA, y por el Monumento Natural declarado de las secuoyas del monte CABEZON.

artículo 234. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo rústico **RPR** se consideran los siguientes usos en función del carácter del objeto de afección y siempre sujetos a los permisos y autorizaciones que sean preceptivos en función de la legislación aplicable y, especialmente, en el supuesto del artículo 216.2 respecto a los montes y terrenos forestales:
 - a) **Permitidos:**
 - a.1. Producción agrícola en todo tipo de cultivos.
 - a.2. Producción ganadera en todo tipo de explotaciones de ganado.
 - a.3. Repoblación cinegética.
 - a.4. Plantaciones de arbolado de especies autóctonas.
 - a.5. Pesca y acuicultura.
 - a.6. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
 - a.7. Preservación de la vegetación autóctona reforzada con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras.
 - b) **Compatibles:**
 - b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
 - b.2. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
 - b.3. Mantenimiento de los servicios públicos e infraestructuras vinculadas a los propios cauces fluviales y sus instalaciones anejas.
 - c) **Prohibidos:** todos los demás.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

2. En todo caso, se considera la preservación de todas las superficies de vegetación autóctona existentes sobre el suelo rústico **RPR** como una protección prioritaria frente a las limitaciones de la protección fluvial.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 9. SUELO RUSTICO de PROTECCION ORDINARIA (RPO)

artículo 235. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por el presente Plan General, y grafados en sus Planos de Ordenación con las siglas **RPO**, en orden al mantenimiento en ellos de las características propias del medio rural no urbanizado y a su preservación de los procesos de urbanización propios del medio urbano.

artículo 236. Condiciones de uso y edificación.

1. Las edificaciones permitidas en el suelo rústico **RPO**, son las señaladas en el artículo 217 con las condiciones fijadas en el artículo 219.

2. Para esta categoría de suelo rústico **RPO** se consideran los siguientes usos:

a) Permitidos:

- a.1. Producción agrícola en todo tipo de cultivos.
- a.2. Producción ganadera en todo tipo de explotaciones de ganado.
- a.3. Explotaciones forestales y selvicultura.
- a.4. Plantaciones de arbolado de especies autóctonas.
- a.5. Pesca y acuicultura.
- a.6. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
- a.7. Obras de renovación y reforma en las construcciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que se mantenga su carácter arquitectónico original y no se produzcan cambios de uso.
- a.8. Preservación de la vegetación autóctona reforzada con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras.

b) Compatibles:

- b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
- b.2. Vivienda familiar, tanto en el caso de personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la explotación de la finca (agrícola, ganadera, forestal u otras análogas) en que quiera construirse como en el de vivienda aislada no vinculada en los supuestos de los artículos 113 a 116 de la LOT.2/01.
- b.3. Vivienda familiar de acuerdo con los contenidos del Plan Regional de Ordenación del Territorio descrito en los artículos 11 a 18 de la LOT.2/01, y en las condiciones establecidas en la propia LOT.2/01.
- b.4. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
- b.5. Mantenimiento de los servicios públicos y de las infraestructuras, e instalaciones al servicio de las carreteras.
- b.6. Mantenimiento y aumento parcial de las edificaciones industriales o comerciales existentes en un máximo del veinte (20) por ciento de su ocupación y superficie actual, condicionado a la disposición de mayores medidas correctoras del impacto ambiental de la actividad, y según la tramitación de los artículos 115 y 116 de la LOT.2/01.
- b.7. Vertedero para la deposición controlada de residuos inertes, de acuerdo con el Anejo I del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

c) Prohibidos: todos los demás.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

TITULO VIII. REGIMEN del SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 237. Definición.

1. Constituyen el suelo urbanizable del municipio de CABEZON de la SAL los terrenos así clasificados por el presente Plan General, de acuerdo con el artículo 103 de la LOT.2/01, por considerarlos motivadamente como los que pueden ser objeto de transformación por ser los suelos precisos e idóneos para atender las necesidades de la transformación urbanística.
2. A los efectos de su calificación, los suelos urbanizables se podrán incluir en las categorías siguientes:
 - a) **urbanizable delimitado**: aquellos terrenos que el Plan General así defina por considerar, de forma motivada, que su urbanización es prioritaria para garantizar un desarrollo urbano racional, definiéndose sobre ellos las condiciones concretas de ejecución y su división en uno o varios sectores.
 - b) **urbanizable residual**: los restantes terrenos clasificados como urbanizables y no incluidos en la categoría anterior, y que podrán desarrollarse en el caso del uso residencial una vez agotado mayoritariamente el suelo urbanizable delimitado.
2. El presente PG.CBZ no clasifica suelo urbanizable residual en el momento de su aprobación definitiva, si bien, en su desarrollo futuro podría llegar a darse el caso de modificaciones puntuales que clasificasen este tipo de suelo, debiendo incorporarse en ese momento al PG.CBZ todo el contenido normativo referente al mismo.
3. La delimitación precisa del suelo urbanizable se contiene en los Planos de Ordenación.

artículo 238. Régimen urbanístico.

1. La aprobación del planeamiento general y del planeamiento parcial de desarrollo para las distintas zonas del suelo urbanizable determina el deber de los propietarios de incorporarse a los procesos urbanizadores y edificatorios en los plazos y condiciones previstos por la legislación urbanística aplicable.
2. El desarrollo del suelo urbanizable se efectuará una vez formuladas, aprobadas (y publicadas dichas aprobaciones en el BOC) las figuras de planeamiento, gestión o ejecución necesarias, a saber, Plan Parcial, delimitación de sectores o ámbitos de actuación de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Plan, Proyectos de Compensación o Reparcelación, y Proyectos de Urbanización y de Ejecución de las construcciones, de acuerdo con las disposiciones de este Plan que puedan afectarle.
3. La documentación gráfica del presente Plan General contiene planos denominados PO-12. Procesos Activos, resultado de plasmar la información que ha podido conocerse del Instituto Geológico Minero de ESPAÑA respecto a sus mapas de procesos geológicos activos en el municipio de CABEZON de la SAL.

Las zonas afectadas por procesos de disolución y subsidencia, erosión vertical, abanico pluvial, así como, incluso, por procesos de halocinesis, aún

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

dentro del nivel de precisión todavía escaso que se contempla en la cartografía de ese organismo, deberán analizarse y valorarse en cuanto a la convergencia de los diferentes procesos activos y a la caracterización del suelo respecto de su intensidad, con el fin de obtener una zonificación cartográfica más precisa de los riesgos, válida para analizar la compatibilidad con la ordenación. Por ello se aconseja que, a la mayor brevedad posible, se realice un estudio geológico del conjunto del área que posibilite determinar los posibles riesgos y establecer a partir de los mismos la futura ordenación, especialmente en relación con los suelos urbanos y urbanizables afectados.

El estudio geológico tendrá por objetivo identificar la existencia de huecos, la capacidad portante del suelo en superficie, el nivel del agua y su profundidad y, asimismo, la presencia de procesos y materiales solubles en el subsuelo. Este estudio deberá incluir una caracterización geofísica (que permitiese identificar huecos, apoyándose en testificación de sondeos, pero también movimiento de agua en profundidad), una caracterización geomecánica del material (que permitiese conocer las capacidades portantes, resistencias, capacidad y velocidad de disolución en materiales solubles), y una caracterización estructural del terreno, junto con los típicos estudios de riesgos y de detalle geomorfológico.

En suelo urbanizable expuesto a estos procesos activos, en concreto en los sectores de suelo urbanizable productivo de la zona de Las NAVAS (del SUP.1 al SUP.6) y en el residencial SUP.7 (SALINAS), se considera que en la actualidad no existen los suficientes elementos para un pronunciamiento ambiental y, por ello, previamente a la aprobación de la ordenación parcial de esos ámbitos deberá elaborarse un estudio geológico que permita identificar los riesgos que les afectan así como su viabilidad, para una más adecuada ordenación que será la que se plasme en los planes parciales. Las actuaciones de urbanización y edificación que se verifiquen en esos sectores deberán acompañarse de un estudio geotécnico.

artículo 239. Deberes legales de los promotores.

1. La ejecución efectiva del Plan General implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:
 - a) proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a su ejecución material
 - b) ceder gratuitamente al municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y otras dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión
 - c) costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales exteriores a la actuación
 - d) ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al QUINCE (15) por ciento del aprovechamiento medio del sector o sectores que constituyan el ámbito de equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación
 - e) edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca la legislación aplicable y el presente Plan General

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

artículo 240. Facultades urbanísticas de la propiedad.

1. El contenido urbanístico de la propiedad del suelo se concreta en los siguientes derechos:
 - a) derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos mientras no se apruebe el correspondiente Plan Parcial que regule y contemple las condiciones de la urbanización y de su posterior edificación o que el Plan no haya adelantado las determinaciones y condiciones propias del Plan Parcial. En este caso, el régimen será el del suelo rústico de protección ordinaria excepto en cuanto a construcción de viviendas unifamiliares, que sí serán posibles en el suelo urbanizable residual
 - b) derecho a promover la transformación de sus terrenos instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo o proponiendo por sí mismos un Plan Parcial de iniciativa particular
 - c) excepcionalmente, y en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial que permita la urbanización, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional que no estén prohibidos por la LOT.2/01, la legislación sectorial aplicable o este mismo Plan General; usos que cesarán y obras que serán demolidas sin indemnización si el Ayuntamiento así lo acuerda. En todo caso, esta autorización en esas condiciones, aceptadas por el propietario, se registrará por el procedimiento propio de las licencias y se hará constar en el Registro de la Propiedad

artículo 241. Sectores en el suelo urbanizable.

1. A los efectos del establecimiento de las condiciones que regirán los distintos ámbitos del suelo urbanizable se establecen las siguientes clases:
 - a) **Residencial**. Incluye los suelos urbanizables cuyo uso característico es el residencial, y que se relacionan en el cuadro adjunto al presente Título VIII.
 - b) **Industrial**. Incluye los suelos urbanizables cuyo uso característico es el productivo, y que se relacionan en el cuadro adjunto al presente Título VIII.
2. Las condiciones que regirán los distintos ámbitos del suelo urbanizable se fijan en las fichas de Sectores que se contienen en el Cuadro de Superficies y Sectores anejo a la Memoria Urbanística de este Plan General.

artículo 242. Delimitación de sectores.

1. A los efectos del artículo 104 de la LOT.2/01, el presente Plan General establece una diferenciación dentro de los suelos urbanizables en los siguientes términos:
 - a) Se consideran como suelo urbanizable **delimitado** todos los ámbitos definidos por el Plan, estableciendo en ellos la definición precisa de los Planes Parciales que habrán de desarrollarse.
 - b) Se considera como suelo urbanizable **residual** todo los ámbitos que puedan generarse en función de las modificaciones de planeamiento que puedan producirse en el desarrollo de la vida del presente planeamiento.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

artículo 243. Suelo urbanizable delimitado.

1. El presente Plan General define como suelo urbanizable delimitado de nueva creación aquellos ámbitos que, estando clasificados como suelo urbanizable, se consideran precisos e idóneos para su incorporación prioritaria al proceso urbanizador de crecimiento de la ciudad.
2. Las determinaciones de este Plan General para los distintos ámbitos del suelo urbanizable delimitado de nueva creación se desarrollarán mediante la redacción y aprobación de los correspondientes Planes Parciales.
3. Los Planes Parciales se ajustarán a lo establecido en el Título II del presente Plan General y a lo contenido en los artículos 53 a 58 de la LOT.2/01, y desarrollarán un único ámbito del suelo urbanizable delimitado o, cuando menos, el ámbito mínimo que este Plan General establezca para su posible desarrollo, debiendo contener la asignación de usos pormenorizados e intensidades edificatorias, la delimitación de unidades de actuación en que se dividirá el ámbito, la fijación de las tipologías y densidades máximas, el aprovechamiento medio del ámbito, y señalando también el sistema de actuación correspondiente para cada una y las reservas de terreno para dotaciones.
4. En los Planos de Ordenación cada ámbito de este tipo de suelo se identificará mediante las letras **SU** (Suelo Urbanizable) seguidas de una letra (**SUR** de residencial o **SUP** de productivo) y de un número que designará su referencia dentro del conjunto de los suelos como él clasificados.
5. El presente Plan General define también cuatro ámbitos de suelo urbanizable delimitado ya en ejecución que identifica mediante las letras **SUE** seguidas de un número que designará su referencia dentro del conjunto de los suelos como él clasificados, y que corresponden a terrenos procedentes de Planes Parciales ya desarrollados parcialmente sobre los que se proponen ciertas modificaciones en cuanto a la ordenación pero que se refieren básicamente a suelos en desarrollo a partir de planeamientos anteriores.
6. A los efectos del artículo 48.1.g de la LOT.2/01, el presente Plan General delimita como **sector de urbanización prioritaria** en el suelo urbanizable delimitado el sector **SUR.5**, y contiene la caracterización de todos en el listado de **usos, tipologías características y aprovechamientos medios en el suelo urbanizable** que se acompaña como anejo final del presente CAPITULO 2.

artículo 244. Regulación del suelo urbanizable de nueva creación.

1. El presente Plan General regula este tipo de suelos mediante la remisión a la figura de planeamiento parcial preceptiva para cada ámbito, y la relación completa de los mismos se contiene en el cuadro adjunto al presente Título VIII.
2. Los ámbitos del suelo urbanizable delimitado de nueva creación se regulan desde este Plan General mediante su consideración como un Sector y se regirán por las determinaciones y por las condiciones generales de las obras, de la edificación y de los usos establecidas por este Plan General, y por las especificaciones concretas recogidas en las fichas correspondientes a los Sectores que se incluyen como en el tomo 1 del

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

presente Plan General y que se consideran vinculantes a todos los efectos, excepto en lo que expresamente establezcan como indicativo.

artículo 245. Asignación de usos.

1. A los efectos de la asignación de usos y tipologías edificatorias obligatoria dentro de las determinaciones de los Planes Parciales en función de lo contenido en el artículo 55 de la LOT.2/01, este Plan General establece los usos globales para cada ámbito calificado que se relacionan en el cuadro adjunto al presente Título VIII.
2. La asignación pormenorizada de usos y las condiciones de cada uno deberán ajustarse a lo establecido en el Título IV de este Plan General.

artículo 246. Asignación de tipologías.

1. A los efectos de la asignación de usos y tipologías edificatorias obligatoria dentro de las determinaciones de los Planes Parciales en función de lo contenido en el artículo 55 de la LOT.2/01, este Plan General establece las tipologías para cada ámbito calificado que se relacionan en el cuadro adjunto al presente Título VIII.
2. La asignación pormenorizada de las condiciones de cada una deberán ajustarse a los siguientes criterios:
 - a) **edificación aislada:** corresponde a la edificación en bloque de vivienda colectiva (identificable con las características de la zona de edificación abierta del suelo urbano) o en vivienda unifamiliar (identificable con las características de la zona de edificación unifamiliar del suelo urbano), cuya morfología se plasma en ordenaciones caracterizadas por los espacios libres restantes de las zonas construidas. Las fachadas de las edificaciones no se alinean a viario como norma general y la calle pierde preponderancia como elemento de configuración del espacio.
 - b) **edificación en polígono:** corresponde a una ordenación de nave industrial de distinto tamaño (identificable con las características de la zona productiva del suelo urbano) sobre una red viaria mallada de dimensiones suficientes para la maniobra y circulación de vehículos articulados creando manzanas de tamaño medio y grande que puedan facilitar la agregación de parcelas, con soluciones adecuadas de estacionamiento en las mismas parcelas o en el diseño del viario.

artículo 247. Aprovechamiento medio.

1. El suelo urbanizable delimitado de nueva creación se ha dividido por el presente Plan General en varios Ámbitos de Equidistribución (**AE**) en los que se incluyen sectores homogéneos en función de sus características tipológicas y de situación en el municipio para el desarrollo futuro de los distintos ámbitos que en cada sector se incluyen. Cada **AE** constituye en sí mismo un ámbito cerrado para la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios de los terrenos incluidos o adscritos a él, habiéndose calculado en la Memoria del presente Plan General el aprovechamiento medio correspondiente a cada uno.
2. La relación exhaustiva de los sectores incluidos en cada ámbito de equidistribución (**AE**) se contiene en el cuadro adjunto como Anejo a la Memoria Urbanística del Plan como Cuadro de Superficies y Sectores.

artículo 248. Regulación del suelo urbanizable en ejecución.

1. El presente Plan General regula este tipo de suelos mediante la remisión a la figura de planeamiento parcial preceptiva para cada sector.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

2. Los sectores del suelo urbanizable delimitado en ejecución se regulan desde este Plan General mediante su consideración como un Sector y se regirán por las determinaciones y por las condiciones generales de las obras, de la edificación y de los usos establecidas por este Plan General, y por las especificaciones concretas recogidas en las fichas correspondientes a los Sectores que se incluyen en el presente Plan General y que se consideran vinculantes a todos los efectos, excepto en lo que expresamente establezcan como indicativo.
3. A los efectos de la asignación de usos y tipologías edificatorias obligatoria dentro de las determinaciones de los Planes Parciales en función de lo contenido en el artículo 55 de la LOT.2/01, en este Plan General se estará a lo establecido expresamente en la ficha individualizada de cada suelo urbanizable.

artículo 249. Reservas de suelo para equipamientos.

1. Los Planes Parciales establecerán las reservas de suelo necesarias para dotaciones y espacios libres públicos de acuerdo con los módulos que se especifican en la LOT 2/01 de Cantabria así como en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de acuerdo con las siguientes limitaciones:
 - a) Las reservas de suelo para centros docentes deberán agruparse según los módulos necesarios para instalar unidades escolares completas de acuerdo con las dimensiones establecidas en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo y demás legislación complementaria.
 - b) Las calificaciones de uso de espacios libres y dotacional que, en su caso, establezcan estas Normas en las fichas correspondientes a cada Sector deberán respetarse, con la consideración vinculante o indicativa que en cada ficha se determine, aún cuando se superen los mínimos fijados por el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

artículo 250. Obtención anticipada de reservas de suelo para dotaciones.

1. Con la aprobación definitiva del Plan Parcial, la asignación de los aprovechamientos correspondientes al suelo ordenado que ello implica y la aprobación del Proyecto de Compensación, podrá procederse a la cesión y ocupación de los suelos delimitados como reservas para dotaciones locales así como de los sistemas generales adscritos al ámbito desarrollado por el Plan Parcial. Todo ello sin perjuicio de que el proceso de urbanización de los mismos se cumpla en los plazos previstos en el desarrollo total del Plan Parcial aprobado.

artículo 251. Determinaciones de ordenación del suelo.

1. Los Planes Parciales establecerán el diseño de su ordenación sometiéndose a las determinaciones establecidas en las fichas correspondientes a cada Sector y adecuándose a los siguientes criterios:
 - a) Ubicación de las áreas de espacios libres en zonas concentradas, evitando el fraccionamiento de las mismas, en orden a conseguir su mejor utilización y disfrute, así como su mejor conservación y mantenimiento. Se conservarán e integrarán, también, dentro de estas áreas los elementos del paisaje actualmente existentes.
 - b) Garantizar, a través del diseño del sistema viario y peatonal, la accesibilidad a las áreas destinadas a dotaciones.
 - c) Definición del trazado y características del sistema viario y peatonal suprimiendo las barreras arquitectónicas de forma que se asegure el libre acceso de personas con minusvalías a cualquier parte del ámbito, de acuerdo con la Ley 3/1996 de CANTABRIA, de 24 de setiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, y demás legislación complementaria.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- d) Conexión de la red viaria interior del ámbito con el viario exterior, favoreciendo la continuidad y la unidad paisajística y visual en los puntos de borde entre los distintos tipos de suelo, urbano y urbanizable.
- e) Los usos no residenciales compatibles en los ámbitos de carácter residencial dominante se situarán preferentemente en torno al viario principal y a los viales locales que enlacen con el viario de mayor rango, favoreciendo, en todo caso, su integración con los usos residenciales.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

usos, tipologías características y aprovechamientos medios en el suelo urbanizable

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

identificación	localización	uso	tipología	aprov. medio
SUR.01	EL ANGEL (CARREJO)	residencial	aislada	0,3291 (ua/m2)
SUR.02	CUBILLOS	residencial	aislada	0,2500 (ua/m2)
SUR.03	RUMALDERO OESTE	residencial	aislada	0,3730 (ua/m2)
SUR.04	RUMALDERO ESTE	residencial	aislada	0,3730 (ua/m2)
SUR.05	EL CONCEJERO	residencial	aislada	0,4257 (ua/m2)
SUR.06	MOLINO de CHOCOLATE	residencial	aislada	0,3730 (ua/m2)
SUR.07	SALINAS	residencial	aislada	0,3218 (ua/m2)
SUR.08	SAHOYO	residencial	aislada	0,3291 (ua/m2)
SUR.09	BERRACABRAS	residencial	aislada	0,3291 (ua/m2)
SUR.10	ARGOMAL SUR	residencial	aislada	0,3291 (ua/m2)
SUR.11	ARGOMAL NORTE	residencial	aislada	0,3291 (ua/m2)
SUR.12	CASAR	residencial	aislada	0,3291 (ua/m2)
SUR.13	HUERTA PALACIOS	residencial	aislada	0,2500 (ua/m2)
SUR.14	ONTORIA	residencial	aislada	0,2500 (ua/m2)
SUR.15	LA CASTAÑERA	residencial	aislada	0,2500 (ua/m2)
SUR.16	VENTA de ONTORIA	residencial	aislada	0,2500 (ua/m2)
SUR.17	SOLARIEGA	residencial	aislada	0,2500 (ua/m2)
SUE.01	DOMAÑANES	residencial	aislada	según Plan Parcial
SUE.02	LA CABROJA	residencial	aislada	según Plan Parcial
SUE.03	POZO de la SAL	residencial	aislada	según Plan Parcial
SUE.04	PP.NAVAS	residencial	aislada	según Plan Parcial
SUP.01	NAVAS NORTE	productivo	en polígono	3,7175 (m3/m2)
SUP.02	NAVAS SUR	productivo	en polígono	3,7175 (m3/m2)
SUP.03	NAVAS CENTRO	productivo	en polígono	3,7175 (m3/m2)
SUP.04	NAVAS ESTE	productivo	en polígono	3,7175 (m3/m2)
SUP.05	SALINAS	productivo	en polígono	3,7175 (m3/m2)
SUP.06	EL TRAVIESO	productivo	en polígono	3,7175 (m3/m2)
SUP.07	LA TEJERA	productivo	en polígono	3,7175 (m3/m2)
SUP.08	EL RIVERO (CABROJO)	productivo	en polígono	3,7175 (m3/m2)

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

TITULO IX. REGIMEN del SUELO URBANO

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 252. Definición.

1. Constituyen el suelo urbano del municipio de CABEZON de la SAL los terrenos así clasificados por el presente Plan General, de acuerdo con el artículo 95 de la LOT.2/01 en concordancia con el artículo 12 del RDL.2/08, por encontrarse en alguna de las situaciones siguientes:
 - a) Contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan e integrado en una malla urbana con las características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.
 - b) Estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie y siempre que la parte edificada cuente como mínimo con tres de los requisitos del apartado anterior.
 - c) Los terrenos que, no contando con los requisitos legales anteriores, sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado que merece una consideración específica en función de sus características morfológicas, de la tipología tradicional de las edificaciones, de su vinculación con la explotación racional de los recursos naturales, u otras similares que denoten la imbricación racional del conjunto en el medio físico en que se sitúa.
2. El suelo urbano clasificado por un Plan General, respecto al régimen de derechos y deberes, podrá tener la siguiente consideración:
 - a) **no consolidado**: aquellos terrenos así definidos por el Plan General por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.
 - b) **consolidado**: todos los demás.
 - c) **núcleo tradicional**: aquellos terrenos así definidos por el Plan General
2. El presente PG.CBZ no ha clasificado suelo urbano no consolidado en el momento de su aprobación definitiva, si bien, en su desarrollo futuro podría llegar a darse el caso de modificaciones puntuales que clasificasen este tipo de suelo, debiendo incorporarse en ese momento al PG.CBZ todo el contenido normativo referente al mismo.
2. La delimitación del suelo urbano se recoge en los Planos de Ordenación.

artículo 253. Régimen urbanístico.

1. La aprobación del Plan General y del planeamiento de desarrollo más preciso para las distintas zonas del suelo urbano determina el deber de los propietarios de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en los plazos y condiciones previstos por la legislación urbanística aplicable.
2. El desarrollo del suelo urbano se efectuará, en el caso de unidades de actuación o de planes especiales delimitados, una vez formulados las figuras de planeamiento, gestión o ejecución necesarias, y, en el resto, mediante la aplicación directa de las determinaciones normativas contenidas en las Ordenanzas correspondientes a las distintas áreas en que se halla dividido el suelo urbano, de acuerdo con las demás disposiciones de este Plan General que puedan afectarle.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

2. Los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho a edificar sobre ellos una vez consolidados (en el caso del no consolidado), en las condiciones y con los requisitos que en cada circunstancia establezcan la LOT.2/01 y el presente Plan General, y una vez cumplidos los deberes que se determinan en los artículos siguientes.
3. La documentación gráfica del presente Plan General contiene un plano de Procesos Activos (Pl.12) resultado de plasmar la información que ha podido conocerse del Instituto Geológico Minero de ESPAÑA respecto a sus mapas de procesos geológicos activos en el municipio de CABEZON de la SAL.

Las zonas afectadas por procesos de disolución y subsidencia, erosión vertical, abanico pluvial, así como, incluso, por procesos de halocinesis, aún dentro del nivel de precisión todavía escaso que se contempla en la cartografía de ese organismo, deberán analizarse y valorarse en cuanto a la convergencia de los diferentes procesos activos y a la caracterización del suelo respecto de su intensidad, con el fin de obtener una zonificación cartográfica más precisa de los riesgos, válida para analizar la compatibilidad con la ordenación. Por ello se aconseja que, a la mayor brevedad posible, se realice un estudio geológico del conjunto del área que posibilite determinar los posibles riesgos y establecer a partir de los mismos la futura ordenación, especialmente en relación con los suelos urbanos y urbanizables afectados.

El estudio geológico tendrá por objetivo identificar la existencia de huecos, la capacidad portante del suelo en superficie, el nivel del agua y su profundidad y, asimismo, la presencia de procesos y materiales solubles en el subsuelo. Este estudio deberá incluir una caracterización geofísica (que permitiese identificar huecos, apoyándose en testificación de sondeos, pero también movimiento de agua en profundidad), una caracterización geomecánica del material (que permitiese conocer las capacidades portantes, resistencias, capacidad y velocidad de disolución en materiales solubles), y una caracterización estructural del terreno, junto con los típicos estudios de riesgos y de detalle geomorfológico.

En suelo urbano expuesto a estos procesos activos, con carácter general, y atendiendo a la naturaleza de la actividad y la edificación que se pretenda instalar, se requerirá un estudio geotécnico con carácter previo a la autorización de los proyectos constructivos. No obstante, cuando se trae de ámbitos donde se pretenda implantar edificaciones o instalaciones donde vayan a llevarse a cabo actividades que, en caso de manifestarse el riesgo geológico, sean susceptibles de generar daños a las personas o de producir vertidos de sustancias contaminantes, se requerirá, con carácter previo, un estudio más amplio que garantice la seguridad de las personas, la viabilidad de la actuación y la estabilidad de los terrenos adyacentes, sin menoscabo de que los proyectos de urbanización y edificación posteriores deban incluir el estudio geotécnico.

artículo 254. Deberes en suelo urbano consolidado.

1. La ejecución efectiva del Plan General en este tipo de suelo urbano implicará, de acuerdo con el artículo 98 de la LOT.2/01, el cumplimiento por sus promotores de los siguientes deberes legales:
 - a) completar a costa de los promotores la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar
 - b) regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser de superficie inferior a la

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- mínima o de forma inadecuada para la edificación
- c) ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, los terrenos destinados a viales y espacios públicos afectados por las alineaciones establecidas
 - d) edificar los solares en las condiciones y plazos que en cada caso establezcan la LOT.2/01 y el presente Plan General.
 - e) en las modificaciones de planeamiento, ceder, libre de cargas, el suelo correspondiente al DIEZ (10) por ciento del incremento de edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevo uso respecto de la preexistente. Esta cesión podrá ser sustituida por su equivalente económico conforme a lo dispuesto en la legislación estatal del suelo.

artículo 255. Solar.

1. Tendrán la consideración de solar, a los efectos de este Plan General, las superficies de suelo urbano así clasificadas y aptas para la edificación y uso inmediato que cumplan las condiciones del artículo 101 de la LOT.2/01 y que estén urbanizadas de acuerdo con las normas y criterios establecidos en el presente Plan General, debiendo tener señaladas, en todo caso, alineaciones y rasantes.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 2. SUELO URBANO CONSOLIDADO

artículo 256. Calificación del suelo.

1. A los efectos de la calificación del suelo urbano consolidado en diversos ámbitos homogéneos en cuanto a asignación de usos, intensidades y tipologías, así como a las condiciones particulares de la edificación, este Plan General establece nueve calificaciones, con sus correspondientes ordenanzas reguladoras de la edificación y uso del suelo.
2. Las calificaciones establecidas son las siguientes:
 - a) Manzana Alineada.
 - b) Edificación Abierta.
 - c) Edificación Unifamiliar.
 - d) Núcleo Tradicional.
 - e) Ordenación Consolidada.
 - f) Actividades Productivas.
 - g) Espacios Libres.
 - h) Equipamientos.
 - i) Infraestructuras.
3. Las calificaciones pueden dividirse en categorías en función de las intensidades del uso asignado a cada una de ellas.
4. La delimitación precisa de las distintas calificaciones y sus categorías se contiene en los Planos de Ordenación.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 3. GESTION del SUELO

artículo 257. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. De acuerdo con el artículo 126 de la LOT.2/01, los propietarios del suelo tienen derecho al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación sobre un terreno de su titularidad o a su equivalente económico en las condiciones fijadas por la legislación vigente en materia de suelo y valoraciones, al que se denomina aprovechamiento privatizable.
2. El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos establecidos por el planeamiento producirá la adquisición del derecho al aprovechamiento privado.
3. En suelo urbano, la concreción del aprovechamiento urbanístico será la siguiente:
 - a) en suelo urbano no consolidado: el aprovechamiento privatizable será el que legalmente se determine en el momento de la incorporación al PG.CBZ de suelos con esa clasificación y calificación.
 - b) en suelo urbano consolidado: el aprovechamiento privatizable será el resultante de considerar las Ordenanzas de aplicación sobre la parcela, y de acuerdo con el contenido de la artículo 98 de la LOT.2/01 en cuanto a la cesión del DIEZ (10) por ciento del incremento de la edificabilidad generada por una nueva ordenación urbanística en las modificaciones de planeamiento.

artículo 258. Aprovechamiento urbanístico de una parcela.

1. Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico sobre una parcela se considera la totalidad de la superficie computable a efectos de edificabilidad según los criterios contenidos en el presente Plan General.

artículo 259. Ajustes del aprovechamiento urbanístico.

1. El balance entre los aprovechamientos privatizable y el urbanístico de una parcela dará lugar a la puesta en práctica de los mecanismos de transferencia y ajuste de aprovechamientos que se reseñan a continuación.
2. Cuando las unidades de aprovechamiento necesarias para efectuar el equilibrio entre el aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre una parcela y el aprovechamiento privatizable deban obtenerse de forma externa por presentar la parcela un balance deficitario de este último, el procedimiento deberá arbitrarse de acuerdo con el artículo 127 de la LOT.2/01 de la siguiente forma:
 - a) las unidades de aprovechamiento deberán obtenerse dentro del sector en que se encontrase incluida la unidad de actuación en la que se actúa en unidades de actuación excedentarias o con aprovechamiento propio de la Administración.
 - b) disminución de la carga de urbanización en cuantía igual al valor del aprovechamiento que no es posible adquirir, sufragando la Administración la diferencia.
 - c) disminución de la cesión de aprovechamiento al municipio en cuantía igual al aprovechamiento privado no materializable en la unidad de actuación.
 - d) sustitución de la obtención de unidades de aprovechamiento por una contraprestación económica en metálico que podrá efectuarse cuando el Ayuntamiento así lo estime conveniente para la agilización del proceso de gestión urbanística del planeamiento y siempre que se haya articulado la

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

creación del mecanismo de Transferencias de Aprovechamientos y una vez esté aprobado y garantizado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

3. El importe económico de las unidades de aprovechamiento objeto de las cesiones y transferencias a que dará lugar la gestión de las unidades de actuación se establecerá en función de los criterios de valoración establecidos en el Título III del RDL.2/08, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, por aplicación del método de comparación o del método residual, según su caso.
4. En todo caso, aquellos terrenos cuyo aprovechamiento urbanístico se encuentre agotado por haberse producido ya la transferencia del mismo a otras ubicaciones serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, libres de cargas y de edificación y debidamente urbanizados.

artículo 240. Edificación simultánea a la urbanización.

1. En el caso de suelo urbano que carezca de la urbanización consolidada y que no esté incluido en Sectores, los propietarios deberán garantizar y costear la realización de las obras de urbanización de forma simultánea a la de las de edificación, así como también procederán a la cesión obligatoria y gratuita de la urbanización al Ayuntamiento una vez ejecutada.
2. El compromiso de urbanizar alcanzará, de acuerdo con lo contenido en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, no sólo al frente o frentes del terreno sobre el que se pretenda construir sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, como son las de abastecimiento de agua potable, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de entronque con las redes generales y viarias que están en funcionamiento.
3. En el caso de que el Ayuntamiento así lo estime conveniente, podrá acceder a que ese entronque con las infraestructuras existentes se realice por parte del particular hasta una distancia máxima de CIEN (100) metros desde el terreno sobre el que se pretende actuar, siendo de parte del Ayuntamiento en este caso el resto del trazado de la conexión.
4. En todo caso, y según el tenor del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, serán precisas las siguientes condiciones para permitir la autorización de la urbanización simultánea a la edificación:
 - a) En la solicitud de licencia, el titular interesado se comprometerá expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
 - b) El titular prestará fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, en cuantía suficiente para asegurar la ejecución total de las obras de urbanización en la parte que le corresponda.
 - c) En la solicitud de licencia, el titular se comprometerá expresamente a la no utilización de la construcción en tanto no estén concluidas las obras de urbanización, así como a condicionar con ese compromiso las cesiones del derecho de propiedad o de uso que pudiera llevar a efecto sobre la edificación ejecutada.
5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación producirá la caducidad de la licencia en las condiciones de los artículos 40 y 41 del RGU y la pérdida de la fianza depositada.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 4. ZONA de MANZANA ALINEADA

artículo 261. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de edificación en MANZANA ALINEADA aquella que comprende los terrenos destinados por el Plan General para la forma de configuración de la ciudad más tradicional, consistente en el ajuste de la edificación a los límites de las alineaciones exteriores a calles u otros espacios urbanos y con distintas formas de ocupación de las parcelas y de los espacios interiores del tejido urbano.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **M** (Manzana), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación entre medianerías.

artículo 262. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las dos siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo y la forma de ordenar los espacios interiores de la manzana:
 - a) **Tradicional (M1):** edificación entre medianerías en manzanas heredadas de un tejido histórico con poca dimensión de fondo, alineadas a calle o espacio público y posibilidad de adosarse al resto de los linderos.
 - b) **Intensiva (M2):** edificación entre medianerías en manzanas consolidadas con dimensiones de fondo que permiten la creación de patios interiores de parcela al limitarse la edificación a la alineación exterior a calle o espacio público y a la alineación interior que define el espacio del patio.

artículo 263. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para cada categoría por las siguientes acotaciones:
 - a) Tradicional: la totalidad de la parcela neta.
 - b) Intensiva: la parte de la parcela neta comprendida entre la alineación exterior de la manzana y una paralela a dicha alineación situada a QUINCE (15) metros de distancia, dimensión que podrá ser modificada por las alineaciones que expresamente se grañen en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo. En todo caso, siempre se respetará un espacio mínimo de CUATRO (4) metros medidos desde el límite trasero de la finca libres de todo tipo de edificación, salvo en plantas baja y bajo rasante.
2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas, serán las señaladas expresamente por este Plan General para cada frente de manzana, y tendrán el carácter de máximo y de mínimo obligatorios.

artículo 264. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	TRADICIONAL	INTENSIVA
frente mínimo	el existente	10 (m)
fondo mínimo	el existente	15 (m)
superficie mínima	la existente	150 (m2)

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

2. En los casos de manzana intensiva en que la parcela existente no responda a la superficie de parcela mínima ni a las condiciones dimensionales exigidas en este artículo deberá procederse a la normalización de fincas con las colindantes para cumplir esos parámetros, excepto en el caso de que las parcelas colindantes se encuentren ya consolidadas de forma efectiva por la edificación y dicho proceso no sea posible, situación en la cual la parcela se entenderá como edificable.

artículo 265. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar la superficie del área de movimiento por el número de plantas establecidas para cada categoría.

Edificabilidad = sup. área de movimiento (m2) x número de plantas

2. A los efectos del cálculo de la edificabilidad en parcelas en esquina u otras situaciones en que se asignasen distintas alturas en distintos frentes, éstas se subdividirán en tantas partes como la variación de alturas indique a partir de la bisectriz de los ángulos formados por las alineaciones con distinta altura, siendo la edificabilidad total la suma de la correspondiente a cada parte así calculada.
3. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 91 de este Plan General.

artículo 266. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará entre medianerías, ajustando su línea de edificación exterior a la definida por la alineación exterior a calle o espacio público.
2. En ausencia de alineación interior expresamente grafiada en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo, y sin perjuicio de las reglas de colindancia que fuesen de aplicación, la línea interior de edificación se situará:
 - a) Tradicional: libremente en el área de movimiento.
 - b) Intensiva: libremente en el área de movimiento sin exceder el fondo máximo edificable de QUINCE (15) metros.
3. Si el Plan General señala líneas de retranqueo o de alineación interior las líneas interiores de edificación se ajustarán a dichas alineaciones.
4. La ocupación bajo rasante en parcela propia podrá llegar al total de la parcela siempre que su uso sea el de estacionamiento de vehículos.
5. Este aprovechamiento bajo rasante no podrá invadir terreno de uso público, ya existente ya destinado a ello por este Plan General en virtud de cesiones obligatorias, salvo que con carácter excepcional se justifique la imposibilidad de cubrir las necesidades mínimas obligatorias de plazas de estacionamiento dentro de los límites fijados en el punto anterior o se acredite la necesidad de más espacio para poder ejecutar dichos estacionamientos con las debidas condiciones de seguridad, diseño y según las exigencias técnicas requeridas para su correcto dimensionado. Todo ello sin perjuicio de que alguna unidad de actuación pueda tener un tratamiento específico, señalado en su correspondiente ficha urbanística.

artículo 267. Forma de la edificación.

1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante los

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	TRADICIONAL	INTENSIVA
fondo edificable máximo	-	15 (m)
longitud máxima	-	100 (m)

2. En el paseo de YGAREDA y la calle LA LOSA, se considera preceptivo el diseño de los edificios con una planta sotabanco al estilo de algunas de las arquitecturas existente, con buhardillón central con balcón o galería, que sirva de remate a la fachada. Se deberá respetar la tipología tradicional de huecos verticales predominante, así como de balcones, galerías y miradores como elementos dominantes en la composición de las fachadas (sin que ello suponga incitación al mimetismo o a la evitación de lenguajes y materiales modernos). No se sobrepasará la altura máxima al alero de los edificios existentes, y el número máximo de plantas fijado por el Plan General sólo podrá sobrepasarse con el sotabanco, cuya altura libre máxima interior medida en la alineación o plano de fachada, será de CIENTO OCHENTA (180) centímetros. Así mismo, se considera obligatoria la ejecución de soportales en la fachadas sur de la calle LA LOSA, tal como se indica gráficamente en el Plan General, y en las condiciones del artículo 96.5 de esta normativa.

artículo 268. Condiciones de los usos.

1. Es uso característico el **residencial**.
2. Son usos compatibles:
 - a) productivo no sometido al trámite ambiental de la LCAI.17/06:
 - a.1. Industria-almacenaje en categoría 1 y situación primera.
 - a.2. Oficinas en situación primera y segunda.
 - a.3. Despachos y consultas profesionales en cualquier situación.
 - a.4. Comercial en categorías 1 y 2 y situación primera.
 - b) dotacional:
 - b.1. En edificio exclusivo o en planta baja.
 - c) servicio del automóvil:
 - c.1. Garaje en plantas baja y bajo rasante, y siempre con accesos unificados
3. Son usos prohibidos: los restantes, considerándose en situación de fuera de ordenación los ahora existentes.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 5. ZONA de EDIFICACION ABIERTA

artículo 269. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de EDIFICACION ABIERTA aquella que comprende los terrenos destinados por el Plan General para la forma de configuración de la ciudad a partir de la edificación de bloques y conjuntos edificatorios exentos en los que la parcela sobre la que se actúa presenta una superficie libre ajardinada de proporciones considerables.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **A** (Abierta), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación en bloque lineal.

artículo 270. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las dos siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo:
 - a) **Intensiva (A1)**: edificación en bloque lineal en altura con una mayor intensidad en la ocupación del suelo.
 - b) **Media (A2)**: edificación en bloque lineal en altura con una intensidad media en la ocupación del suelo.

artículo 271. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para ambas categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:
 - a) Intensiva: CUATRO (4) máximo y mínimo.
 - b) Media: TRES (3) máximo y mínimo.

artículo 272. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA
frente mínimo	25 (m)	20 (m)
fondo mínimo	no se fija	no se fija
superficie mínima	900 (m ²)	700 (m ²)

artículo 273. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.

- a) Intensiva: **0,95** (m²/m²)
- b) Media: **0,75** (m²/m²)

Edificabilidad = sup. bruta de parcela (m²) x coef. de edificabilidad

2. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 91 de este Plan General.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

artículo 274. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación sobre parcela neta en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA
ocupación máxima sobre rasante	30 %	35 %
separación a frente de parcela	H/2; 4 (m)	H/2; 4 (m)
separación a linderos mínima	2H/3; 8 (m)	2H/3; 6 (m)
separación mínima entre edificios	(H1+H2)/2; 12 (m)	(H1+H2)/2; 9 (m)

2. La distancia indicada tras el punto y coma expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que H/2 ó 2H/3 ó (H1+H2)/2 (semisuma de las alturas) fueran menores, siendo H, H1 y H2 las alturas de cornisa de la edificación.
3. La ocupación bajo rasante en parcela propia podrá llegar al máximo definido por la separación a frente de parcela, debiendo respetarse un retranqueo mínimo a colindantes (no viario) de TRES (3) metros.
4. Este aprovechamiento bajo rasante no podrá invadir terreno de uso público, ya sea existente o destinado a ello por este Plan General en virtud de cesiones obligatorias, salvo que con carácter excepcional se justifique la imposibilidad de cubrir las necesidades mínimas obligatorias de plazas de estacionamiento dentro de los límites fijados en el punto anterior o se acredite la necesidad de más espacio para poder ejecutar dichos estacionamientos con las debidas condiciones de seguridad, diseño y según las exigencias técnicas requeridas para su correcto dimensionado. Todo ello sin perjuicio de que algunos ámbitos de actuación puedan tener un tratamiento específico, señalado en su correspondiente ficha urbanística.
5. La medición de la separación entre edificios se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 de este Plan General.

artículo 275. Forma de la edificación.

1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante los parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA
fondo edificable máximo	25 (m)	25 (m)
longitud máxima	50 (m)	50 (m)

2. Se admitirán soluciones diferentes en cuanto a las dimensiones máximas permitidas por este Plan General siempre que sirvan para justificar la mejor orientación de las viviendas al soleamiento, la evitación de sombras sobre el espacio público, la mejor generación de espacios libres ..., previo trámite de Estudio de Detalle que ordene los nuevos volúmenes, sin que la variación de las dimensiones máximas se considere modificación de planeamiento.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

artículo 276. Estudios de Detalle.

1. La edificación podrá adosarse al lindero lateral en condición de medianera siempre que se dé una situación preexistente de medianería mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la conveniencia e idoneidad de la solución adoptada, debiendo registrarse en escritura pública la condición de mancomunidad de la medianera.

artículo 277. Condiciones de los usos.

1. Es uso característico el **residencial**.
2. Son usos compatibles:
 - a) productivo:
 - a.1. Industria-almacenaje en categoría 1 y situación primera. Se admite, igualmente, en categoría 2 para el caso de actividades sometidas al trámite de comprobación ambiental de la LCAI.17/06 que hayan obtenido la oportuna licencia de actividad, y donde se hayan adoptado las debidas medidas correctoras para el ejercicio de la misma
 - a.2. Oficinas en situación primera y segunda.
 - a.3. Despachos y consultas profesionales en cualquier situación.
 - a.4. Comercial en categoría 1 y 2 y situación primera y segunda.
 - b) dotacional:
 - b.1. En edificio exclusivo o en planta baja.
 - c) servicios del automóvil:
 - c.1. Garaje en planta baja y plantas bajo rasante.
 - d) infraestructuras de dotación.
3. Son usos prohibidos: los restantes, considerándose en situación de fuera de ordenación los ahora existentes.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 6. ZONA de EDIFICACION UNIFAMILIAR

artículo 278. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de EDIFICACION UNIFAMILIAR aquella que comprende los terrenos destinados por el Plan General para la construcción de edificios de uso unifamiliar sobre parcelas privadas.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **U** (Unifamiliar), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación unifamiliar en hilera, pareada o aislada.

artículo 279. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las tres siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo:
 - a) **Tradicional, tipo 1 (U1)**: núcleos de carácter tradicional (según el artículo 45.2.d de la LOT.2/01) con edificación en alineaciones o aisladas en parcelas de tamaño pequeño o medio, con una densidad de ocupación media-alta, en los que se hace necesaria la fijación de criterios específicos de orientación y regulación de la edificación tanto para las nuevas construcciones como para las actuaciones sobre las existentes en cuanto a las condiciones de diseño, materiales, tipologías, volúmenes, adecuación al entorno y a la trama existente, con el objeto de preservar los entornos culturales en su arquitectura y en sus espacios urbanos más relevantes y característicos.
 - b) **Intensiva, tipo 2 (U2)**: edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño pequeño con alta densidad de ocupación.
 - c) **Media, tipo 3 (U3)**: edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño medio o grande, con densidad de ocupación media.
 - d) **Extensiva, tipo 4 (U4)**: edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño grande, con baja densidad de ocupación.
 - e) **De borde, tipo 5 (U5)**: edificación aislada en parcelas de tamaño grande con baja densidad de ocupación y localizadas en situaciones de borde de suelo urbano con frente a viario estructurante.

artículo 280. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para todas las categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:

a) Tradicional:	DOS (2) plantas.
b) Intensiva:	DOS (2) plantas.
c) Media:	DOS (2) plantas.
d) Extensiva:	DOS (2) plantas.
e) De borde:	DOS (2) plantas.

artículo 281. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CONDICION	TRADICIONAL U1	INTENSIVA U2	MEDIA U3	EXTENSIVA U4	de BORDE U5
frente mín.	el existente	15 (m)	20 (m)	20 (m)	25 (m)
fondo mín.	el existente	20 (m)	30 (m)	50 (m)	50 (m)
densidad	no se fija	30 viv/Ha	26 viv/Ha	19 viv/Ha	15 viv/Ha
parcela mín.	la existente	360 (m ²)	450 (m ²)	540 (m ²)	720 (m ²)

- Los parámetros relativos a las dimensiones longitudinales de la parcela en cuanto a frente y fondo mínimos podrán ser susceptibles de modificación para ajustarse a situaciones específicas previa redacción y aprobación de un Proyecto de ajuste dimensional para la finca afectada que deberá contar con Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales de Urbanismo y que tendrá tramitación de un Estudio de Detalle, y serán siempre exigibles a efectos de la parcela mínima para segregaciones.
- Para esta ordenanza de zona de edificación unifamiliar se autoriza la construcción de una vivienda por cada parcela existente a la fecha de aprobación provisional del presente texto del Plan General, aún cuando sus dimensiones fueran inferiores a las mínimas establecidas, debiendo cumplir el resto de condiciones de la ordenanza de aplicación.

artículo 282. Edificabilidad.

- Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.
 - Tradicional: **ar.mov x número plantas**
 - Intensiva: **0,40** (m²/m²)
 - Media: **0,35** (m²/m²)
 - Extensiva: **0,25** (m²/m²)
 - De borde: **0,20** (m²/m²)

Edificabilidad = sup. bruta de parcela (m²) x coef. de edificabilidad

- El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 91 de este Plan General.

artículo 283. Posición de la edificación.

- La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICION	TRADICIONAL U1	INTENSIVA U2	MEDIA U3	EXTENSIVA U4	de BORDE U5
ocupación	área mov.	40 %	30 %	25 %	20 %
separación a linderos	2H/3 mín. 4 (m)	2H/3 mín. 4 (m)	2H/3 mín. 4 (m)	2H/3 mín. 4 (m)	2H/3 mín. 4 (m)
separación a frente parcela	no se fija	5 (m)	5 (m)	5 (m)	5 (m)
distancia entre edificios	medianero	medianero ó 6 (m)	6 (m)	6 (m)	6 (m)

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

2. La distancia indicada como mínima expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que $2H/3$ fuera menor, siendo H la altura de cornisa de la edificación.
3. Estará permitida la situación en medianería de la edificación en el caso expreso de viviendas en hilera, en cuyo caso, la separación entre edificios se reducirá a CERO (0) metros, igual que en el caso de viviendas pareadas.
4. Para el caso de edificación en hilera, la longitud máxima de fachada de la hilera se fija en CUARENTA (40) metros.
5. La ocupación máxima en plantas bajo rasante será igual a la correspondiente a la ocupación máxima permitida sobre rasante, debiendo situarse la totalidad de la edificación sobre rasante dentro del perímetro de la planta bajo rasante. En todo caso, la edificación bajo rasante deberá cumplir las distancias mínima de separación a frente de parcela y un retranqueo mínimo a colindante (no viario) de TRES (3) metros.
6. La medición de la separación entre edificios se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 de este Plan General.
7. Para el caso de división horizontal de una parcela, los lotes resultantes se consideraran como parcelas independientes a los efectos de la aplicación del parámetro de separación a linderos.

artículo 284. Condiciones específicas de las categorías Tradicional e Intensiva.

1. Se establecen en este artículo las condiciones concretas que han de regir las condiciones estéticas y compositivas de las edificaciones, nuevas u objeto de intervenciones de rehabilitación o reforma, incluidas dentro del suelo urbano de edificación unifamiliar en la categoría tradicional, con independencia de aquellas competencias que, en aplicación de la Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de CANTABRIA, correspondan en cuanto a Informe previo a la Consejería de Cultura para las edificaciones incluidas en el entorno de protección de los bienes inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.
2. Para las edificaciones de nueva planta se establecen los siguientes criterios vinculantes:
 - a) La composición de los elementos fundamentales de la fachada (huecos, terrazas, porches, miradores, balconadas y similares) deberá responder a la tipología preponderante en cada zona y, con carácter general, a las características propias de la arquitectura tradicional de la casa de solana y soportal, considerada como invariante en este ámbito territorial.
 - b) Deberán justificarse las líneas básicas del volumen edificado respecto al entorno circundante en cuanto a las líneas de alero, de cumbrera, de forjado, de ejes de fachada y de anchura de la misma, con explicación gráfica de la relación de similitud o contraste con la arquitectura predominante del entorno.
 - c) Deberán evitarse soluciones de mimetismo total (copia) de fachadas circundantes, incorporando elementos que pongan de manifiesto la contemporaneidad de la actuación, como puede ser la proporción de huecos, el diseño de barandillas...
 - d) El espacio bajo cubierta, tradicionalmente no habitable y con faldones de poca pendiente podrá tener aprovechamiento vividero, si bien se prohíbe la ejecución de buhardillones a los efectos de la consecución de las condiciones mínimas de iluminación y ventilación, que deberán

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- garantizarse exclusivamente a través de huecos abiertos en el plano de la cubierta (del tipo conocido como VELUX) de dimensiones máximas de un metro por un metro y en un máximo de tres por cada faldón de cubierta.
- e) La cubierta será del tipo tradicional, esto es, a dos aguas, con pendiente uniforme y sin quiebros en sus planos, y se orientará preferentemente con el alero delantero (que será, de forma habitual, el orientado al sur) dando frente a la calle principal. Los aleros de las fachadas no principales (este y oeste) no tendrán un vuelo superior a veinte (20) centímetros sobre las mismas y se ejecutarán, prioritariamente, con soluciones tradicionales de teja en hiladas.
 - f) Cuando se intervenga con estructuras de hormigón armado, los elementos visibles no presentarán espesores mayores de dieciocho (18) centímetros en vuelos, aleros, balconadas y otros, y deberán llevar el tratamiento de encofrado adecuado a esa situación de elementos vistos.
 - g) Los materiales de fachada deberán ser necesaria y exclusivamente sillería, sillarejo y mampostería de piedra, así como revocos naturales de cal o pintados en colores blancos, ocre, arena o tierra predominantes en la zona y adaptados a la tipología de que se trate. Quedan expresamente prohibidos los chapados de piedra y los morteros monocapa sintéticos, además de los tratamientos con plaqueta cerámica de cualquier tipo. Los recercados de huecos en muros se realizarán con elementos enterizos de piedra o de madera, en escuadría no inferior a veinte (20) centímetros.
 - h) Se prohíben expresamente las barandillas de balaustres de hormigón o cemento prefabricados, así como las de aluminio que no respondan a los modelos y colores tradicionales. Se dará, en este sentido, prioridad y preferencia total a las soluciones de balaustre de madera, con torneados de sección ajustada al modelo, color y dimensiones tradicionales en la zona.
 - i) La carpintería exterior de los edificios será de madera, si bien se admitirán, previa justificación de su posible integración, y de forma excepcional, soluciones con materiales diferentes a la madera, siendo inaceptables, en todo caso, carpinterías reflectantes o con brillos.
 - j) El material de cubierta será de teja árabe tradicional, no mixta ni plana, de cerámica cocida en su color natural, quedando expresamente prohibidos otros materiales, excepto en casos excepcionales debidamente justificados en que se permitirán cubiertas acabadas en otros materiales nobles del tipo de cobre o cinc.
 - k) Las puertas de garaje (inexistentes como tales en el modelo tradicional, aunque equiparables a las de las cuadras) serán de madera o estarán revestidas en este material, prohibiéndose cualquier otro tipo de terminación.
 - l) En el caso de actuaciones sobre parcelas aisladas, además, no se permitirá la repetición indiferenciada de módulos de vivienda o viviendas, debiendo aplicarse tratamientos de composición, color, salientes, cornisas u otros elementos que eviten la aparición de series de unidades repetidas.
 - m) No podrán utilizarse materiales o elementos ornamentales que intenten suplantar o imitar a otras piezas, originalmente partes fundamentales de la estructura o del sistema constructivo de los edificios, como por ejemplo falsas viguetas adosadas al alero de hormigón imitando canecillos, aplacados de piedra simulando esquinales de mampostería o dinteles de huecos, ni tampoco o elementos desfiguradores de las tipologías tradicionales, como torreones, cúpulas o similares.
2. Para todas las actuaciones de intervención sobre las edificaciones existentes se establecen, además de los contenidos en el punto anterior, los siguientes criterios vinculantes:

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- a) Deberá conservarse, siempre que ello entre dentro de los límites del deber de conservación, la estructura original del edificio, siendo obligatorio, en todo caso, el mantenimiento de las fachadas exteriores principales tal como se encontraban antes del comienzo de las obras en todo lo referente a sus elementos definidores.
 - b) En las reformas de cubierta deberán emplearse los procedimientos estructurales propios de las edificaciones tradicionales, esto es, vigas y viguetas de madera y teja árabe tradicional como material de cobertura, con reproducción de los aleros de acuerdo al tipo predominante en el ámbito en el que se actúe.
 - c) No se permitirán actuaciones sobre el volumen existente que desvirtúen la relación con las edificaciones circundantes en cuanto a líneas de alero y de cumbrera, así como en cuanto a continuidad de volúmenes y pendientes de cubierta. Tampoco se permitirá la intervención sobre las fachadas por supresión o modificación de los huecos originales o de los materiales de la misma. Sí se permitirá, no obstante, la eliminación de elementos discordantes con las condiciones estéticas fijadas por este Plan General de manera que se restituya el edificio, al máximo posible, a su estado original.
 - d) Respecto al interior, la libertad de actuación será total, excepto en el caso de elementos individualizados, como patios, escaleras o similares, que presenten un valor específico al margen del propio edificio en que se ubiquen.
 - e) No se permitirán las construcciones accesorias adosadas, a no ser que existieran previamente o que su presencia se justifique por su integración en el entorno, debiendo regirse en todo por las condiciones establecidas para las edificaciones principales, especialmente en cuanto a los materiales.
3. En todo caso, la interpretación de estas ordenanzas específicas deberá basarse en el respeto debido al lugar en que se sitúen las construcciones (el denominado tradicionalmente "genius loci"), en su conocimiento y el de sus tradiciones constructivas y compositivas, evitando siempre el mimetismo literal de soluciones o imágenes habituales o la "falsedad" constructiva de elementos ornamentales tipo canecillos sin función estructural, pilares de hormigón forrados de madera o recercados y esquinales a base de chapados de piedra de dos ó tres centímetros de espesor, siendo prioritaria cualquier intervención en la que prevalezca la cultura del lugar en interpretaciones más modernas que, aún en esa línea, sepan recoger mejor el espíritu tradicional, frente a simples ejercicios de reproducción incontrolada de un "pastiche" pseudo-regionalista.

artículo 285. Estudios de Detalle.

1. La edificación podrá adosarse al lindero lateral en condición de medianera siempre que se dé una situación preexistente de medianería mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la conveniencia e idoneidad de la solución adoptada, debiendo registrarse en escritura pública la condición de mancomunidad de la medianera.

artículo 286. Otros condicionantes.

1. La dotación de plazas de estacionamiento obligatorio para las viviendas podrá efectuarse de forma comunitaria al objeto de reducir el número accesos, siendo obligatoria esta solución para aquellos casos en que se agrupen cuatro o más viviendas en la misma edificación.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

2. La superficie de parcela libre resultante de la ocupación de las edificaciones deberá ajardinarse al menos en el OCHENTA (80) por ciento de la misma, siendo obligatoria, en actuaciones de nueva planta, la plantación de especies arbóreas en número mínimo de UN (1) ejemplar por cada CINCUENTA (50) metros cuadrados de espacio libre de parcela.
3. Los viales de nueva creación (privados o públicos) para la distribución viaria de las urbanizaciones de vivienda unifamiliar deberán contar con arbolado en su tratamiento de materiales a razón de un ejemplar a cada lado del vial por cada DIEZ (10) metros lineales de viario. Se favorecerá, en este sentido, la proliferación de especies autóctonas, si bien se consideran totalmente compatibles especies como el *liquidambar*, el *tulipero*, el *aligustre* con acabado en copa esférica, la *albizia julibrissin* o, incluso, el *ginkgo biloba*, que, en cualquier caso, serán prioritarios frente a especies como el plátano (*platanus hispánica*).
4. Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse, y ello con independencia de su uso y destino, y tendrán unas dimensiones que permitan la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a QUINCE (15) metros.

artículo 287. Condiciones de los usos.

1. Es uso característico el **residencial** de vivienda unifamiliar.
2. Son usos compatibles:
 - a) residencial:
 - a.1. Residencia comunitaria y hotelero en parcela independiente.
 - b) productivo:
 - b.1. Oficinas en situación segunda.
 - b.2. Despachos y consultas profesionales en cualquier situación.
 - b.3. Comercial en categorías 1 y 2, y situación primera y segunda, siguiendo el trámite ambiental contemplado en la LCAI.17/06.
 - c) dotacional:
 - c.1. en edificio exclusivo y parcela independiente (sólo si es público).
 - c.2. en cualquier situación (si es privado).
 - d) infraestructuras de dotación.
3. Son usos prohibidos: los restantes, considerándose en situación de fuera de ordenación los ahora existentes, si bien se permitirá la continuidad de aquellos usos cuya actividad se mantenga sin necesidad de ejecutar ningún tipo de obras de ampliación de volumen, y especialmente las contempladas como no permitidas o prohibidas en el caso de realizarse en edificios en situación urbanística de fuera de ordenación, y mientras no se produzcan cambios en su titularidad ni en su uso actual. En estos casos, además, la continuidad del uso significará la consideración de la parcela como agotada a los efectos de su aprovechamiento urbanístico hasta que no se realicen las obras necesarias para acabar con el uso prohibido. Esta continuidad del uso existente, en ningún caso supondrá, tampoco, la legalización del mismo a los efectos de su consolidación indefinida, sino que tendrá el carácter de uso en precario a todos los efectos.
4. Se establece una regulación específica de compatibilidad para los núcleos de VIRGEN de la PEÑA y de LA VENTA de ONTORIA (en la zona al norte del pasillo ferroviario) en que el uso residencial se entiende totalmente compatible con el productivo de industria-almacenaje, dado el propio carácter mixto de ambos núcleos.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 7. NUCLEO TRADICIONAL

artículo 288. Ambito y tipología.

1. Se entiende por NUCLEO TRADICIONAL el núcleo de población ubicado en un espacio con un carácter predominante marcadamente rural en el que, sin darse estrictamente todas las condiciones que permitan caracterizar el suelo como urbano, el interés de su estructura morfológica, la tipología tradicional de las construcciones, su vinculación al uso racional del suelo rústico que lo rodea o circunstancias similares de imbricación con el medio natural, lo caracterizan como un asentamiento singularizado que merece por parte del presente Plan General esa calificación dentro de los suelos urbanos, acorde con el RDL.2/08 y el contenido del artículo 95.1.d de la LOT.2/01.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **NT** (Núcleo Tradicional) y afecta a los barrios de DUÑA y BUSTABLADO.
3. La tipología característica corresponde a la edificación unifamiliar en hilera o aislada.

artículo 289. Condiciones de aplicación.

1. Partiendo del criterio fundamental de que se consideran obras prioritarias las de rehabilitación y reforma del caserío existente frente a las actuaciones de nueva planta, dentro del perímetro del núcleo tradicional se aplicarán las siguientes ordenanzas:
 - a) parcelas edificadas: edificación unifamiliar tradicional, tipo 1 (**U1**)
 - b) parcelas vacías: edificación unifamiliar intensiva, tipo 2 (**U2**)
2. Estas ordenanzas se aplicarán con todos sus condicionantes excepto el de la parcela mínima, que, en ambos casos, será igual a la existente, no estando permitida la alteración del parcelario existente a la fecha de publicación del anuncio del sometimiento a información pública del presente texto refundido del Plan General.
3. Adicionalmente, la delimitación de núcleo tradicional define un perímetro clasificado como suelo rústico de protección ordinaria (RPO) con el que se genera un espacio colindante al núcleo delimitado en el que será posible la edificación sobre el ese suelo rústico inmediato en las condiciones de la ordenanza de edificación unifamiliar de borde, tipo 5 (**U5**).
4. La concreción de esta zona perimetral se ajusta en la cartografía del presente Plan General de forma gráfica en forma de suelo rústico de protección ordinaria desde el perímetro del **NT**, en la que toda parcela afectada podrá materializar sobre ella la construcción de una sola vivienda familiar, corriendo a cargo del promotor los costos de las conexiones a todas las redes de servicios e infraestructuras para la parcela, incluido el acceso rodado.
5. Serán de aplicación las condiciones del artículo 284 de esta normativa.
6. A los efectos del trámite de licencia de obras sobre las zonas periféricas del **NT** delimitado, el presente Plan General considera prioritaria la opción edificatoria sobre la clasificación como rústico de protección ordinaria (RPO) del suelo afectado, entendiéndose que, expresamente, la vivienda familiar aislada es compatible con la categoría del suelo interesado.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 8. ZONA de ORDENACION CONSOLIDADA

artículo 290. Ambito y tipología.

1. Se entiende por zona de ORDENACION CONSOLIDADA aquella que comprende las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General y que no responden, por tanto, de forma expresa, a ninguna de las ordenanzas que en él figuran, y, con el objetivo de que no constituyan situaciones de fuera de ordenación, se incluyen en esta ordenanza que las reconoce en su estado actual.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **OC** (Ordenación Consolidada).

artículo 291. Condiciones de aplicación.

1. No se permitirán aumentos del volumen físico ni de ocupación del suelo ni de edificabilidad en las edificaciones incluidas en esta ordenanza.
2. El régimen de usos será el mismo que el de la ordenanza a la que más se asemeje en cuanto a tipología el edificio afectado, esto es, el de manzana alineada o el de edificación abierta.
3. Serán posible actuaciones parciales de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes aunque no las obras de rehabilitación integral, ya que, en ese supuesto, el edificio debería adaptarse a la ordenanza de aplicación que más se asemeje a su tipología y que sea la predominante en el entorno en que se encuentre.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 9. ZONA de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

artículo 292. Ambito y tipología.

1. Se entiende por zona de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS aquella que comprende los terrenos destinados por el Plan General para la construcción de edificios dedicados a albergar todo tipo actividades económicas, desde las más tradicionales a las más especializadas.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **P** (Productiva), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación en edificio aislado si bien será posible la edificación con medianerías (tipo nave nido) si se establece mediante estudio de detalle previo y con ordenanza específica de desarrollo acorde con la de aplicación el presente PG.CBZ.

artículo 293. Categorías.

1. La Ordenanza contempla una única categoría:
 - a) **Productivo (P1)**: zona de edificación productiva genérica.
 - b) **Logístico (P2)**: zona de edificación con usos no industriales en el sentido de la fabricación y comercio, y sí los propios del almacenaje, la logística y los vinculados a usos del automóvil

artículo 294. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, separaciones entre edificios, condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. La altura de cornisa de la edificación, en número de plantas y altura máxima en metros, será la siguiente:
 - a) Productiva: TRES (3) plantas, y OCHO(8) metros a la cornisa.
 - b) Logística: TRES (3) plantas, y OCHO(8) metros a la cornisa.
3. No será posible sobrepasar en ningún caso la altura a la cornisa, excepto 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 informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, será aplicable la altura requerida.
4. El trazado de la cubierta desde la altura de cornisa no presentará una pendiente superior al QUINCE (15) por ciento.
5. En el caso de polígonos industriales de nueva creación, las Ordenanzas Reguladoras del Polígono que se determinen en el preceptivo Plan Parcial podrán plantear pequeñas matizaciones a las alturas máximas posibles debidamente justificadas y nunca de forma genérica, sino vinculadas a actividades industriales concretas que requieran esos cambios.

artículo 295. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CONDICION	PRODUCTIVA	LOGISTICA
frente mínimo	10 (m)	20 (m)
fondo mínimo	20 (m)	30 (m)
superficie mínima (total)	400 (m2)	1.000 (m)

artículo 296. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.

- a) Productiva: **4** (m3/m2)
b) Logística: **4** (m3/m2)

Edificabilidad = sup. bruta de parcela (m2) x coef. de edificabilidad

2. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 91 de este Plan General y, en este caso en que la edificabilidad se expresa en volumen, dicho volumen hace referencia a la capacidad real de la edificación, pudiendo ubicarse dentro del contenedor máximo de la nave el número de plantas posible en función de las alturas mínimas útiles que normativamente se regulen para cada uso.

artículo 297. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICION	PRODUCTIVA	LOGISTICA
ocupación máxima	50 %	50 %
separación a frente de parcela	10 (m)	10 (m)
separación a linderos mínima	2H/3; 6 (m)	2H/3; 6 (m)

2. La distancia indicada tras el punto y coma expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que 2H/3 fuera menor, siendo H la altura de cornisa de la edificación.

artículo 298. Condiciones de los usos.

1. Son usos característicos los siguientes:

- a) en la categoría **productiva**: el productivo en todas sus variantes
b) en la categoría **logística**: el productivo de industria-almacenaje y el de servicios del automóvil.

2. Son usos compatibles:

- a) residencial:
a.1. Establecimiento hotelero en parcela independiente, sólo para el uso logístico (P2).
b) dotacional:
b.1. En edificio exclusivo.
c) infraestructuras de dotación.

3. Son usos prohibidos: los restantes.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 10.ZONA DOTACIONAL

artículo 299. Ambito y tipología.

1. Se entiende por zona DOTACIONAL aquella que comprende los terrenos destinados por el Plan General para la construcción de edificios dedicados a albergar todo tipo actividades comprendidas dentro de los usos que estas Normas recogen con ese carácter de equipamiento.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **D** (Dotacional), seguida de otra letra que identifica el tipo de dotación de entre las categorías que se reseñan en el artículo siguiente y una cifra que la numera.
3. La tipología característica corresponde a la edificación en edificio aislado.

artículo 300. Categorías.

1. A los efectos de las determinación de las condiciones de la edificación para cada uso se establecen las siguientes categorías de zonas dotacionales en función de su uso característico:
 - a) **Deportivo (DD)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a la práctica del deporte ya sea al aire libre o en recintos cubiertos y todos sus espacios anexos.
 - b) **Educativo (DE)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a la instalación de edificios cuyo destino sean las actividades docentes en cualquiera de los ciclos establecidos por la legislación vigente en materia educativa y todos sus espacios anexos.
 - c) **Servicios de Interés Público y Social (DP)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a la implantación de cualquiera de los siguientes usos así como todos sus espacios anexos:
 - c.1. Sanitario.
 - c.2. Asistencial.
 - c.3. Cultural.
 - c.4. Social.
 - c.5. Servicios.
 - c.6. Administración.
 - d) **Religiosos (DR)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a soporte de edificación vinculada a la práctica de la religión, residencia de religiosos y todos sus espacios anexos.
 - e) **Especiales (DS)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a instalación públicas no pertenecientes a otros usos como cementerios o cocheras, y todos sus espacios anexos.
 - f) **Sin determinar (DX)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional cuyo uso característico no se define en este Plan General y que serán concretados en un momento posterior por el Ayuntamiento en función de sus necesidades y requerimientos.

artículo 301. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para todas las categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

artículo 302. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar, para el caso de dotaciones de titularidad privada, la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.

Edificabilidad = sup. neta de parcela (m²) x coef. de edificabilidad

2. En todo caso, se admite la edificabilidad materializada en parcelas calificadas como zona Dotacional, pudiéndose aumentar en un VEINTE (20) por ciento dicha edificabilidad existente, porcentaje que llegará hasta el TREINTA y CINCO (35) por ciento en el caso de un uso público.
3. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 91 de este Plan General.

artículo 303. Posición de la edificación.

1. La posición de la edificación sobre la parcela es libre siempre que no se dé la aparición de nuevas medianerías al descubierto.
2. Cuando la clasificación de las parcelas colindantes como suelo apto para urbanizar o como suelo no urbanizable, o su calificación en una Ordenanza que dé como resultado edificaciones aisladas, la edificación deberá separarse de sus linderos una distancia superior a la MITAD (1/2) de su altura, con un mínimo de CUATRO (4) metros, y un mínimo de CINCO (5) metros si se trata del frente de parcela.
3. Las dotaciones públicas de uso educativo o de interés público y social, por razones debidamente justificadas de capacidad y uso, y previos los informes técnicos y jurídicos municipales preceptivos de carácter favorable, podrán reducir las distancias mínimas a colindantes al régimen de distancias previsto en el Código Civil.

artículo 304. Dotacional Deportivo.

1. Los parámetros de aplicación son los siguientes:
 - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de CERO con SETENTA y CINCO (0.75) metros cuadrados por metro cuadrado para el caso de instalaciones cubiertas y de CERO con DIEZ (0.10) metros cuadrados para instalaciones al aire libre.
 - b) Altura máxima: DOS (2) plantas, y DOCE y MEDIO (12.50) metros de altura de coronación.
 - c) Ocupación: SETENTA y CINCO (75) por ciento de parcela neta.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.
3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 305. Dotacional Educativo.

1. Los parámetros de aplicación son los siguientes:
 - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de CERO con SETENTA y CINCO (0.75) metros cuadrados por metro cuadrado.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- b) Altura máxima: TRES (3) plantas, y DIEZ y MEDIO (10.50) metros de altura de cornisa.
 - c) Ocupación: SETENTA y CINCO (75) por ciento de parcela neta.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.
 3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 306. Dotacional de Servicios de Interés Público y Social.

1. Los parámetros de aplicación son los siguientes:
 - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de UN (1) metro cuadrados por metro cuadrado.
 - b) Altura máxima: TRES (3) plantas, y DIEZ y MEDIO (10.50) metros de altura de cornisa.
 - c) Ocupación: CUARENTA (40) por ciento de parcela neta.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada CIEN (100) metros cuadrados de parcela neta.
3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 307. Dotacional Religioso.

1. Los parámetros de aplicación son los siguientes:
 - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de UN (1) metro cuadrados por metro cuadrado.
 - b) Altura máxima: TRES (3) plantas, DIEZ y MEDIO (10.50) metros de altura de cornisa para edificios de residencia de religiosos, y QUINCE (15) metros de altura de coronación para edificios de culto.
 - c) Ocupación: CINCUENTA (50) por ciento de parcela neta.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.
3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 308. Dotacional Especial.

1. Los parámetros de aplicación son los establecidos por la reglamentación sectorial específica, si la hubiera, o los mínimos que a continuación se expresan:
 - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de UN (1) metro cuadrados por metro cuadrado.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 309. Dotacional sin determinar.

1. Los parámetros de aplicación serán los establecidos por la reglamentación sectorial específica, si la hubiera, o los mínimos que a continuación se expresan:
 - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de UN (1) metro cuadrados por metro cuadrado.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.
3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 310. Condiciones de los usos y de las alturas.

1. En esta ordenanza es el uso característico el **dotacional**, con el uso pormenorizado que en cada Plano de Calificación de Suelo se otorgue a cada ámbito.
2. Son usos compatibles:
 - a) dotacional:
 - a.1. Cualquier otro uso dotacional que no interfiera con el característico.
 - b) residencial:
 - b.1. Vivienda de quien guarde las instalaciones dotacionales.
3. Son usos prohibidos: los restantes.
4. Respecto a las alturas máximas establecidas en cada una de las categorías del uso dotacional, podrá llegar a fijarse la excepción, aprobada según el procedimiento que en cuanto a plazos y trámite fija la LOT.2/01 para los estudios de detalle, debidamente justificada por motivos de funcionalidad y mejor ajuste del programa de la dotación concreta, de alcanzar la altura que haya de dar el mejor servicio a la propia instalación pública siempre que exista Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales realizado sobre la justificación expresa de la excepción, que deberá acompañarse de la representación fotorrealista (infografía) que establece el artículo 190.d de la LOT.2/01, en la que se aprecie la debida integración de la edificación en su entorno a pesar del aumento de las alturas. Todo ello sin afectar, en ningún caso, al parámetro de la edificabilidad máxima.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 11. ZONA de ESPACIOS LIBRES

artículo 311. Ambito y tipología.

1. Se entiende por zona de ESPACIOS LIBRES aquella que comprende los terrenos destinados al ocio, juegos, parques y jardines, espacios peatonales de tránsito y estancia, y, en general, áreas de esparcimiento público o privado, así como zonas ajardinadas en ámbitos libres de edificación.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con las letras **EL** (Espacios Libres), seguidas de otra letra que identifica el tipo de uso del espacio libre entre las categorías que se reseñan en el artículo siguiente.

artículo 312. Categorías.

1. A los efectos de la determinación de las condiciones de la edificación para cada uso se establecen las siguientes categorías de zonas espacios libres en función de su uso característico:
 - a) **Parques, plazas y jardines (ELJ)**: espacios verdes públicos forestados y ajardinados cuyo destino es el ocio y esparcimiento de la población con posibilidad de integrar actividades deportivas al aire libre y pequeños equipamientos de carácter cultural.
 - b) **Espacio libre privado (ELP)**: espacios expresamente así definidos por el presente Plan General.

artículo 313. Condiciones del estacionamiento bajo rasante.

1. Se autorizará el estacionamiento bajo rasante en parques, plazas y jardines (ELJ) y en los espacios libres privados (ELP) en la totalidad de la superficie del mismo, siempre que se garanticen las siguientes condiciones:
 - a) Se mantendrá o restituirá el arbolado existente.
 - b) Se ajardinará (como mínimo con césped) al menos el SESENTA (60) por ciento de la superficie del espacio libre sobre el estacionamiento.

artículo 314. Condiciones del estacionamiento sobre rasante.

1. Se autorizará el estacionamiento sobre rasante en parques y jardines (ELJ) y en los espacios libres privados (ELP) en una superficie no superior al VEINTE (20) por ciento de la superficie total del espacio libre y siempre que la ejecución de dicho estacionamiento se vea acompañada por el ajardinamiento de una superficie igual a la del CINCUENTA (50) por ciento de la ocupada por las plazas de estacionamiento y por la plantación de UN (1) árbol por cada dos plazas.

artículo 315. Condiciones de los usos y de la edificación.

1. Serán usos compatibles los siguientes:
 - a) Cultural, en edificaciones de pequeño tamaño y según las condiciones del apartado siguiente.
 - b) Deportivo, en instalaciones al aire libre no cubiertas.
2. Sólo se permitirá, en parques y jardines (EL), la construcción de pequeñas instalaciones vinculadas al uso deportivo (vestuarios) o cultural y siempre que sus características superficiales y de dimensiones (altura, especialmente) sean las adecuadas al uso y no generen situaciones anómalas ni discordantes.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 12.ZONA de INFRAESTRUCTURAS

artículo 316. Ambito.

1. Se entiende por zona de INFRAESTRUCTURAS aquella que comprende los terrenos soporte de las instalaciones y edificaciones vinculadas al uso de infraestructuras territoriales.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **I** (Infraestructuras), seguida de otra letra que identifica el tipo de uso de la infraestructura entre las categorías que se reseñan en el artículo siguiente.

artículo 317. Categorías.

1. A los efectos de las determinación de las condiciones para cada uso se establecen las siguientes categorías de infraestructuras en función de su uso característico:
 - a) **Ferroviaria (IF)**: incluye los terrenos y construcciones vinculados al uso de la red ferroviaria.
 - b) **De dotación (ID)**: incluye los terrenos y construcciones vinculados a las infraestructuras y redes territoriales de dotación de servicios.
2. El desarrollo de los ámbitos incluidos en esta ordenanza se llevará a cabo, en todos los casos, mediante la redacción de Planes Especiales que deberán ajustarse siempre a la legislación sectorial de aplicación para cada uso.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

TITULO X. SECTORES y UNIDADES de ACTUACION

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 318. Definición.

1. El sector es, de acuerdo con el artículo 53 de la LOT.2/01, el ámbito de ordenación de un Plan Parcial para la regulación detallada del suelo urbano no consolidado o del suelo urbanizable y el objetivo de su delimitación es garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad.
2. Las unidades de actuación se señalan por parte de este Plan General dentro de los sectores delimitados en suelo urbanizable delimitado, de acuerdo con el artículo 121 de la LOT.2/01, con el objetivo de establecer las áreas en las que el presente Plan General fija una ordenación con la que se pretende la consecución de unos fines específicos, a parte la distribución equitativa de beneficios y cargas y la posibilidad de ejecutar el planeamiento de forma integrada, y que, por tanto, hacen necesario el desarrollo de las mismas, previo a las operaciones de parcelación, urbanización y edificación, mediante alguno o varios de los instrumentos de actuación que a continuación se detallan:
 - a) Plan Especial de Reforma Interior o Plan Parcial
 - b) Estudio de Detalle
 - c) Reparcelación
 - d) Proyecto de Urbanización

artículo 319. Delimitación.

1. Los sectores son las áreas así definidas y delimitadas en los Planos de Calificación del Suelo, en los que se recogen grafados con las siglas **SU** (sectores de urbanizable) cuando lo hacen en suelo urbanizable delimitado seguidas de una letra que identifica su uso (**R**, residencial y **P**, productivo) y de una cifra que indica su numeración.
2. Las Fichas Particularizadas recogidas más adelante establecen, para cada sector considerado, las condiciones específicas de su ordenación y gestión, con la división en las unidades de actuación prevista por el Plan General o el número de ellas a delimitar en desarrollo del mismo.

artículo 320. Desarrollo.

1. Las unidades de actuación en que se dividen los sectores, o el propio sector, en el caso de que no se plantee la división de Unidades dentro de él, se desarrollarán a través de los instrumentos de actuación definidos en el Título II del presente Plan General, que se apuntan en las Fichas Particularizadas de cada uno de ellos recogidas en el ANEXO 2.
2. Podrán definirse nuevos viales privados de acceso a la edificación pero nunca podrán disminuirse las superficies ni ubicaciones de las zonas de cesión establecidas para cada unidad.
3. La delimitación de unidades de actuación dentro de cada sector se regirá por lo establecido en cada Ficha en cuanto al número de ellas, debiendo cumplirse, en todo caso, lo establecido en los artículos 121 y 122 de la LOT.2/01, en lo referente a diferencias entre los aprovechamientos de las distintas unidades del sector.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

4. A los efectos de los artículos 43 y 44 de la LOT.2/01, en los sectores delimitados en suelo urbanizable, el presente Plan General establece una ordenación del suelo con indicación de la vialidad estructurante que se considera de carácter obligatorio y vinculante en cuanto a sus trazado y características, fijándose también las cesiones mínimas de dichos ámbitos, si bien, no se considera que el resto de determinaciones propias del Plan Parcial o Plan Especial (según el artículo 47 de la LOT.2/01) venga dado de forma expresa, por lo que no se habilita la ejecución de dichos sectores hasta que no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) y el proyecto de urbanización posterior.

artículo 321. Condiciones de actuación.

1. Los sectores tienen reflejadas las condiciones singulares de su ordenación y gestión en las Fichas Particularizadas correspondientes, siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de suelo el OCHENTA y CINCO (85) por cien del total de cada sector.
2. Las determinaciones establecidas en las Fichas tiene, para cada caso, el siguiente alcance:
 - a) **Superficie bruta:** La superficie que figura en las Fichas es un dato estimativo obtenido por medición cartográfica, pudiendo ajustarse, en función de una medición topográfica más fiable, a las dimensiones exactas del sector. Esa dimensión, en todo caso, podrá modificarse en más o en menos, en un porcentaje que no supere el DIEZ(10) por ciento de la misma por motivos de adecuación a los límites reales de la parcela o parcelas afectadas. En ningún caso esa modificación supondrá una merma de los espacios destinados a cesiones para uso público de cualquier tipo, pero sí conllevará el ajuste de la edificabilidad total materializable del sector y del número de viviendas máximo, al aplicar los respectivos coeficientes a esa nueva superficie bruta.
 - b) **Ordenanza subsidiaria:** se establece una Ordenanza de aplicación subsidiaria para todas aquellas circunstancias no reguladas en la Ficha.
 - c) **Edificabilidad:** la edificabilidad total materializable viene dada en función del aprovechamiento lucrativo total del ámbito, esto es, de la aplicación sobre la superficie bruta del ámbito del coeficiente del aprovechamiento medio. La superficie correspondiente a las edificaciones catalogadas se restará para el cálculo de la superficie materializable sobre cada sector según las especificaciones contenidas en la Ficha. Así mismo, la superficie edificable que correspondiera a usos dotacionales públicos no se incluirá en dicho cómputo de la edificabilidad máxima.
 - d) **Aprovechamiento medio:** el aprovechamiento medio del Sector o Unidad de Actuación, será el correspondiente al Área de Equidistribución (**AE**), en el que se emplacen.
 - e) **Cesiones:** la superficie de las cesiones establecida en las Fichas se entiende como mínima, teniendo carácter vinculante en cuanto a su ubicación, obligatoriedad y gratuidad. Cuando el uso previsto en el Plan General sea de viario o de espacios libres de uso público deberá entregarse al municipio previamente urbanizada y acondicionada por la Propiedad. En las fichas de cada sector o unidad de actuación se detallan los espacios libres de cesión que pueden ser objeto de uso privativo individual o de la comunidad de propietarios, estableciéndose asimismo los sistemas previstos en la legislación vigente para la conservación y mantenimiento de los mismos en cada caso. En ese sentido, y mientras la propia ficha no indique lo contrario, la superficie fuera de alineaciones se entenderá como espacio libre de uso privativo.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

- f) **Area de movimiento:** las áreas de movimiento grafiadas en las Fichas tienen carácter vinculante en lo que se refiere a las alineaciones que de forma expresa se indican a frente de calle. Así mismo, prevalecerá el área de movimiento sobre las determinaciones genéricas de separación a colindantes y ocupaciones de parcela establecidas por el presente Plan General. La tramitación de un Estudio de Detalle que afecte a la totalidad del ámbito interesado podrá modificar las áreas de movimiento, excepto en las alineaciones vinculantes definidas por este Plan General, y siempre manteniendo en lo sustancial, la ordenación general diseñada por el Plan. Para modificar ésta, será preciso seguir el trámite fijado por la LOT.2/01 para la modificación de los Planes Parciales.
- g) **Urbanización y ajardinamiento:** cuando en las Fichas de los distintos ámbitos se hace alusión a la superficie libre de parcela resultante se considera la derivada de excluir previamente no sólo la edificación sino las superficies ocupadas por viales interiores y zonas de estacionamiento.
- g) **Viarío:** en aquellos casos en que entre dos ámbitos diferentes se hayan establecido viales vinculantes, el primer ámbito en desarrollarse deberá ejecutar dentro de su delimitación las dos terceras (2/3) partes de la sección del viario afectado. En las Fichas se indican los **viarios vinculantes**, de carácter público a través de su cesión obligatoria y con trazado de obligado cumplimiento, y los **viarios orientativos**, generalmente de acceso directo a las viviendas, cuyo trazado podrá modificarse según las condiciones del apartado f), y cuya titularidad podrá mantenerse como privada.
Estos últimos se ejecutarán, en cuanto a dimensiones mínimas y tratamiento superficial, según lo dispuesto en los artículos 189 a 199 de esta normativa.
- i) **número máximo de viviendas:** el número máximo de viviendas reflejado en las fichas solamente podrá modificarse en los casos siguientes
- i.1 por reajuste de la superficie bruta del sector (apartado "a") aplicando la densidad a la nueva superficie
 - i.2 por ejecución de algún tipo de VPP. En este caso, en el área destinada a VPP el número máximo de viviendas resultará de dividir la superficie bruta de dicho área por NOVENTA (90) metros cuadrados, aplicándose en el resto del sector la densidad fijada en la ficha.
- j) **zonas verdes:** mediante el procedimiento establecido en la LOT.2/01 para la modificación del planeamiento de desarrollo correspondiente, podrá modificarse la proporción entre zonas verdes públicas y privadas de un sector, en un porcentaje nunca superior al VEINTE (20) por ciento del total, y siempre que se mantenga el mínimo de espacio libre público fijado en la LOT.2/01.
3. Cualquier variación de las determinaciones contenidas en las Fichas no concordante con el alcance establecido en el punto anterior se considerará una Modificación del Plan General a los efectos del artículo 05 del mismo.
4. Para el mantenimiento de todos los espacios libres de uso público de cesión obligatoria en los sectores de suelo urbanizable, el Ayuntamiento podrá exigir la formación de Entidades Colaboradoras, según lo dispuesto en el artículo 119 de la LOT.2/01, las cuales colaborarán en el mantenimiento de la urbanización en los términos que se fijen mediante Convenio urbanístico a firmar con el Ayuntamiento, según lo establecido en el artículo 156.3 de la citada LOT.2/01.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

5. En los supuestos en los que se solicite el uso privativo de estos espacios libres, según lo prescrito en las Fichas de cada sector, su mantenimiento correrá a cargo del beneficiario de la concesión, titular individual o comunidad de propietarios.

artículo 322. Compensación de los gastos de urbanización por sectores

En la ficha de cada sector de suelo urbanizable se determina el exceso de urbanización medido en metros cuadrados de viario público en relación a la media del área de equidistribución en el que se incluye el sector.

En aras de procurar un más equitativo reparto de las cargas y beneficios entre sectores homogéneos, el Ayuntamiento realizará la compensación de las diferencias existentes por exceso sobre la media de las obligaciones de urbanización a través de los mecanismos de ajuste monetario a realizar en los correspondientes Proyectos de Compensación. Para ello se establece la relación, a efectos de valoración, de **3 m2 de urbanización = 1 ua** (unidad de aprovechamiento)

artículo 323. Condiciones específicas para las zonas de riesgos geológicos

La documentación gráfica del presente Plan General contiene un plano DE Procesos Activos (PO.12) resultado de plasmar la información que ha podido conocerse del Instituto Geológico Minero de ESPAÑA respecto a sus mapas de procesos geológicos activos en el municipio de CABEZON de la SAL.

Las zonas afectadas por procesos de disolución y subsidencia, erosión vertical, abanico pluvial, así como, incluso, por procesos de halocinesis, aún dentro del nivel de precisión todavía escaso que se contempla en la cartografía de ese organismo, deberán analizarse y valorarse en cuanto a la convergencia de los diferentes procesos activos y a la caracterización del suelo respecto de su intensidad, con el fin de obtener una zonificación cartográfica más precisa de los riesgos, válida para analizar la compatibilidad con la ordenación. Por ello se aconseja que, a la mayor brevedad posible, se realice un estudio geológico del conjunto del área que posibilite determinar los posibles riesgos y establecer a partir de los mismos la futura ordenación, especialmente en relación con los suelos urbanos y urbanizables afectados.

El estudio geológico tendrá por objetivo identificar la existencia de huecos, la capacidad portante del suelo en superficie, el nivel del agua y su profundidad y, asimismo, la presencia de procesos y materiales solubles en el subsuelo. Este estudio deberá incluir una caracterización geofísica (que permitiese identificar huecos, apoyándose en testificación de sondeos, pero también movimiento de agua en profundidad), una caracterización geomecánica del material (que permitiese conocer las capacidades portantes, resistencias, capacidad y velocidad de disolución en materiales solubles), y una caracterización estructural del terreno, junto con los típicos estudios de riesgos y de detalle geomorfológico.

Respecto a las clases de suelo expuestos a estos procesos activos, deberá tenerse en cuenta la necesidad de adoptar, previamente a su desarrollo, una serie de medidas que pasan por condicionar cualquier tipo de actuación urbanizadora o edificatoria a requerir estudios específicos dependiendo de la tipología de la actividad, residencial o productiva, y en función de su modo y estado de gestión, sea en ejecución u objeto de desarrollo mediante planes parciales.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

Estimando a la escasa información sobre los mismos en relación a los sectores de suelo urbanizable delimitado productivo SUP-1, SUP-2, SUP-3, SUP-4, SUP-5, SUP-6, de las Navas, y el residencial SUR-7 (Salinas), se considera que en la actualidad no existen suficientes elementos de juicio para un pronunciamiento concluyente sobre el riesgo y por ello se deberá reconsiderar la ordenación, gestión y ejecución de estos sectores de suelo productivo y residencial hasta que no se realice en el área delimitada (en la que se presume y constata de la existencia de procesos activos) el estudio definido anteriormente en materia de riesgos geológicos.

Por lo tanto, previamente a la aprobación de la ordenación parcial de estos ámbitos deberá elaborarse un estudio geológico que permita identificar los riesgos que afectan a estos sectores así como su viabilidad, para proceder de acuerdo con sus resultados y si fuera necesario a elaborar una más adecuada ordenación que habrá de plasmarse en los correspondientes planes parciales. Las actuaciones de urbanización y edificación que se verifiquen en esos ámbitos, además, deberán acompañarse de un estudio geotécnico.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

TITULO XI. NORMAS de PROTECCION del PATRIMONIO

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

artículo 324. Consideraciones generales sobre protección.

1. Las presentes Normas establecen un régimen de preservación del patrimonio cultural del municipio de CABEZÓN DE LA SAL a través de las determinaciones contenidas en este Título en aplicación de los deberes de protección, acrecentamiento y transmisión de dicho patrimonio que establece la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley, y de la Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de CANTABRIA.
2. Las Normas de Protección se articulan como un Catálogo de los elementos, tanto arquitectónicos como naturales y arqueológicos, afectados por las mismas, de acuerdo con lo establecido en la LOT.2/01, y en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
3. El Catálogo contenido en estas Normas de Protección identifica los edificios, construcciones, yacimientos, especies vegetales y espacios libres o parcelas sujetos a algún tipo de protección, y pormenoriza sus características y circunstancias en Fichas individualizadas que se incorporan como Anexo de estas Normas.
4. La catalogación de cualquier elemento afectará y vinculará las obras que sobre él puedan efectuarse tanto por particulares como por la propia Administración.
5. Los edificios y construcciones catalogados no podrán ser declarados fuera de ordenación ni fuera de ordenanza por los instrumentos de desarrollo de las presentes Normas.

artículo 325. Deber de uso y conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones de todo tipo incluidos en el Catálogo deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento y están obligados a su conservación, mantenimiento y custodia para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro, así como para garantizar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo que establece el artículo 200 de la LOT.2/01.
2. La Administración competente podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para garantizar la conservación, mantenimiento y custodia de las edificaciones protegidas, y también, en caso de que dichas órdenes no fueran cumplidas, podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo que establece el artículo 201 de la LOT.2/01.
3. El incumplimiento del deber de conservación de los bienes catalogados será causa de interés social para la expropiación forzosa de los mismos por parte de la Administración competente.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

4. Cualquier tipo de transgresión del deber de conservación o de acción agresora contra los bienes catalogados supondrá la obligación de reponer el bien al estado que le hizo acreedor a la protección, sin perjuicio de la sanciones que pudieran ser impuestas en aplicación de la legislación vigente en materia de suelo y de patrimonio.

artículo 326. Coste de las obras de conservación.

1. El coste de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación de los edificios, construcciones, elementos vegetales y parcelas catalogados por las presentes Normas corresponde a los propietarios, titulares de derechos reales o poseedores de los bienes, y a la Administración competente en los términos que la legislación aplicable determine, de acuerdo con el artículo 201 la LOT.2/01 y el artículo 36 de la Ley 16/85.
2. Los propietarios de los bienes catalogados podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de la Administración competente, que habrá de prestarla en las condiciones adecuadas cuando tales obras excedan de los límites del deber de conservación.

artículo 327. Declaración de ruina.

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios catalogados, en los supuestos del artículo 202 de la LOT.2/01, no supondrá el deber de demolición al quedar exceptuados del régimen común de la declaración del estado ruinoso.
2. Cuando fuera necesaria la demolición, total o parcial, de los elementos o partes del edificio en estado de ruina física declarada se procederá a la reposición de dichos elementos afectados a través de intervenciones conducidas bajo la supervisión de los técnicos competentes designados por la Administración interesada, previo el trabajo necesario de levantamiento gráfico, fotográfico y de moldes (si hiciera falta) de los elementos dañados.

artículo 328. Actuaciones de urgencia.

1. En el caso de situaciones de urgencia que pudieran derivar en daños graves para personas o bienes y no fuera posible un trámite de consulta previa, el interesado habrá de comunicar y justificar ante el Ayuntamiento, y en un informe técnico cualificado, la necesidad de la intervención urgente, que, en lo posible, limitará su afección al mínimo imprescindible.
2. El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, determinará las acciones posteriores que puedan derivarse de la intervención efectuada.

artículo 329. Catálogo.

1. El Catálogo integra la relación de bienes protegidos por el presente Plan y su contenido se articula a través de los siguientes criterios:
 - a) **Edificios:** construcciones cuya protección se considera desde el Plan por sus singulares características arquitectónicas, culturales, artísticas o de implantación, sin contar con declaración de bien de interés cultural.
 - b) **Parcelas y espacios libres:** espacios no edificados cuya protección se considera desde el Plan por la singularidad bien de sus elementos vegetales o botánicos bien de sus valores paisajísticos.
 - c) **Yacimientos y zonas arqueológicas:** aquellos espacios en que se conservan vestigios materiales de la actividad humana o de su contexto natural, o en

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

que, por evidencias materiales, antecedentes históricos o por otros indicios, se presume la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos.

artículo 330. Objetivos.

1. El Catálogo se redacta con el objetivo de establecer un listado que recoja aquellos elementos de interés histórico, artístico, cultural o ambiental dentro del municipio y que actúe como mecanismo para la puesta en evidencia de los mismos en orden a la valoración del patrimonio de CABEZÓN de la SAL, así como para el establecimiento de los tipos de intervención posible sobre ellos.

artículo 331. Criterios.

1. Los elementos incluidos en este Catálogo son aquellos que cumplen alguno de los siguientes criterios:
 - a) Poseer un claro valor representativo como elemento emblemático de un espacio urbano, configurando de alguna manera la memoria histórica y colectiva del lugar.
 - b) Tratarse de una obra de arquitectura con valor intrínseco propio.
 - c) Ser elementos naturales de destacado valor natural o simbólico.
 - d) Formar parte del inventario arqueológico de CANTABRIA.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 2. PROTECCION de EDIFICIOS

artículo 332. Ambito.

1. Son edificios protegidos todos aquellos que, aún sin contar con la declaración de bien de interés cultural en los términos de la Ley 16/85 o en los de la Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de CANTABRIA, son acreedores de una protección específica por sus valores arquitectónicos, culturales, artísticos o de implantación.
2. Los edificios protegidos se recogen de manera individualizada en las Fichas que constituyen el "Catálogo" de las presentes Normas.
3. Serán también edificios protegidos todos aquellos sobre los que recayese dicha calificación en desarrollo de los instrumentos de planeamiento posteriores de estas Normas.

artículo 333. Nivel de protección.

1. Se consideran tres niveles de protección para las edificaciones afectadas por el Catálogo, que se definen de la manera siguiente:
 - a) **integral**: protege la totalidad de cada uno de los edificios en él incluidos, preservando, por tanto, todas sus características arquitectónicas y tipológicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyan a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio de la ciudad
 - b) **estructural**: protege la apariencia de los edificios en él incluidos, favoreciendo también la conservación de los elementos básicos definitorios de su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.
 - c) **ambiental**: protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y calidad de los ámbitos protegidos y defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los niveles integral y estructural.

artículo 334. Obras permitidas en el nivel integral.

1. Las obras que se permiten con carácter general y siempre tendentes al mantenimiento del edificio en las mejores condiciones de habitabilidad y a la consecución de las adecuadas características de seguridad, salubridad y ornato público, son las siguientes:
 - a) Conservación.
 - b) Restauración.
 - c) Consolidación.
2. Las obras de rehabilitación y de reestructuración con carácter integral se consideran excepcionales y deberá justificarse sobradamente la imposibilidad de otro tipo de actuación para la adecuación del edificio al uso permitido al que se destine, el escaso valor de los elementos estructurales o cualquier motivo de seguridad o higiene que se alegue, debiendo producirse siempre una declaración previa del estado de ruina técnica del edificio. En todo caso, no podrán afectar a las fachadas ni a la imagen exterior de la edificación.
3. Las obras de reestructuración parcial se admiten en cubiertas y fachada siempre que su objetivo sea la restitución de la imagen original del edificio.
4. Las obras de demolición sólo serán admisibles como una fase previa a la reestructuración o a la reconstrucción de un edificio o parte de él tras una declaración de ruina técnica y como obra destinada a recuperar la

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

configuración original del edificio suprimiendo cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.

5. Se prohíben expresamente las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.

artículo 335. Obras permitidas en el nivel estructural.

1. Las obras que se permiten con carácter general y siempre tendentes al mantenimiento del edificio en las mejores condiciones de habitabilidad y a la consecución de las adecuadas características de seguridad, salubridad y ornato público, son las siguientes:
 - a) Conservación.
 - b) Restauración.
 - c) Consolidación.
 - d) Rehabilitación.
2. Las obras de reestructuración integral deberán justificar sobradamente el escaso valor de los elementos estructurales o cualquier motivo de seguridad o higiene que se alegue. En todo caso, no podrán afectar a las fachadas ni a la imagen exterior de la edificación.
3. Las obras de reestructuración parcial se admiten en cubiertas y fachada siempre que su objetivo sea la restitución de la imagen original del edificio.
4. Las obras de demolición sólo serán admisibles como una fase previa a la reestructuración o a la reconstrucción de un edificio o parte de él tras una declaración de ruina técnica y como obra destinada a recuperar la configuración original del edificio suprimiendo cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.
5. Se prohíben expresamente las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.

artículo 336. Obras permitidas en el nivel ambiental.

1. Las obras que se permiten con carácter general y siempre tendentes al mantenimiento del edificio en las mejores condiciones de habitabilidad y a la consecución de las adecuadas características de seguridad, salubridad y ornato público, son las siguientes:
 - a) Conservación.
 - b) Restauración.
 - c) Consolidación.
 - d) Rehabilitación.
 - e) Reestructuración.
 - f) Ampliación, sólo sobre fachadas no visibles desde la vía pública.
 - g) Adición de plantas, sólo en aquellos casos expresamente recogidos en las fichas individualizadas.
 - h) Reconstrucción
2. Las obras de demolición sólo serán admisibles tras una declaración de ruina técnica y, en el caso de demoliciones parciales, como obra destinada a recuperar la configuración original del edificio suprimiendo cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.
3. En el caso en que la edificación sea declarada en ruina, deberá procederse a su reconstrucción en lo referente a fachadas y volumen aparente a vía pública, pudiendo adaptarse el fondo a la ordenanza de

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

aplicación, respetándose el número de plantas existentes y la imagen del edificio, excepto en aquellos elementos o cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.

artículo 337. Usos permitidos.

1. En los edificios protegidos los usos deberán adecuarse a la Ordenanza de la zona en que se ubiquen.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 3. PROTECCION de ESPECIES, PARCELAS y ESPACIOS LIBRES

artículo 338. Ambito.

1. Son parcelas y espacios libres protegidos todos aquellos que, aún sin contar con la declaración de bien de interés cultural en los términos de la Ley 16/85 o en los de la Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de CANTABRIA, son acreedores de una protección específica por sus valores paisajísticos o sus especies vegetales de interés.
2. Las especies vegetales, parcelas y espacios libres protegidos se recogen como tales de manera individualizada en las Fichas que constituyen el Anexo 3 "Catálogo" del presente Plan.
3. Serán también parcelas y espacios libres protegidos todos aquellos sobre los que recayese dicha calificación en desarrollo de los instrumentos de planeamiento posteriores de este Plan.
4. Como concepto más intangible pero también de carácter natural y necesitado de protección, se consideran dentro de este apartado las especies protegidas por el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de CANTABRIA (en adelante CREA.CAN) regulado por mediante el Decreto de CANTABRIA 120/2008, de 4 de diciembre, así como por el resto de normativa estatal o europea concordante, como el Listado de Especies Silvestres en régimen de protección especial y el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, aprobados por el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres.

artículo 339. Nivel de protección natural.

1. La inclusión de una especie vegetal o parcela en el Catálogo de Protección de este Plan supone el mantenimiento y la conservación de todas las especies vegetales de interés existentes sobre ella de forma que se garantice la permanencia de unas características de ajardinamiento y de ocupación de parcela por parte de la edificación ya existente (si la hubiera) que mantengan la imagen actual de la misma, prohibiéndose cualquier tipo de actuación edificatoria sobre la parcela libre.
2. La inclusión de un espacio libre público (parque, plaza o vía pública) en el Catálogo de Protección de este Plan supone la conservación del mismo en cuanto a tal espacio libre, en orden a su mantenimiento en las adecuadas condiciones de uso y ornato público y a la protección de sus características de ajardinamiento, lo que no impide la posible variación de sus elementos de mobiliario urbano o diseño general siempre que no afecten a las condiciones que le hicieron acreedor de la protección.
3. La protección del arbolado existente en las parcelas y espacios libres protegidos se regirá en todo lo que corresponda por lo dispuesto en el artículo 135 de este Plan.
4. La inclusión de un cierre de parcela en el Catálogo de Protección de este Plan supone la conservación del mismo con carácter integral, es decir, permitiéndose únicamente la realización sobre él de obras de

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

conservación, restauración y consolidación tendentes a su mantenimiento en las adecuadas condiciones de ornato público.

5. La inclusión de las especies animales y florísticas protegidas supone la vigilancia de la salvaguarda de los derechos que a través de dicho Catálogo se establecen a través de su normativa específica y, sobre todo, la necesidad de que previamente a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a cualquiera de estas especies, independientemente de la clasificación del suelo y del tipo de actuación, deba remitir el documento de detalle de la pretendida actuación a la Dirección General interesada del Gobierno de CANTABRIA al objeto de que por ella se valore su repercusión sobre dichas especies y, en su caso, se emita el correspondiente informe acorde con el artículo 36 de la Ley de CANTABRIA 4/2006, de 19 de mayo, de conservación de la Naturaleza de CANTABRIA.

artículo 340. Intervenciones permitidas.

1. No se permitirán actuaciones que supongan disminución ni modificación de la superficie ajardinada o arbolada.
2. Sólo se permitirán actuaciones de mantenimiento y conservación que no alteren el trazado del espacio libre ajardinado y que, en ningún caso, supongan modificaciones en las especies existentes, ya por sustitución de las mismas o por cambios en su ubicación.

artículo 341. Otras consideraciones.

1. La preservación de la vegetación autóctona se reforzará con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras, especialmente presentes sobre diversas zonas del suelo rústico municipal, por lo que, de acuerdo con la MEMORIA AMBIENTAL del presente Plan, es objetivo prioritario del PG.CBZ evitar la propagación de ellas y, en concreto, por hallarse perfectamente identificadas, de la *cortaderia selloana* (plumero) y la *reynoutria japonica* (bambú japonés), por lo que en todos los movimientos de tierras y eliminación de vegetación (entre otros), se establece la obligación de actuar de acuerdo con las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en CANTABRIA que tiene formuladas la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza del Gobierno de CANTABRIA.
2. En el caso de la erradicación de especies invasoras, los proyectos de urbanización y de ejecución que contemplen movimientos de tierras o la eliminación de vegetación, contemplarán de forma específica el tratamiento de erradicación adoptado para las ya citadas *cortaderia selloana* y *reynoutria japonica*, y adaptándose preferentemente al programa de control de plantas invasoras de CANTABRIA.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 4. PROTECCION de YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

artículo 342. Ambito.

1. Son yacimientos arqueológicos o industriales protegidos todos aquellos que, aún sin contar con la declaración de bien de interés cultural en los términos de la Ley 16/85 o en los de la Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de CANTABRIA, son acreedores de una protección específica por sus valores históricos, etnográficos, arqueológicos o similares, de acuerdo con el Catálogo que forma parte del presente Plan.
2. Los elementos protegidos por este concepto están grafiados en los planos de calificación con las siglas **Yac** rodeadas por un círculo que define, aproximadamente, el ámbito de localización de los distintos elementos afectados.

artículo 343. Intervenciones permitidas.

1. Cualquier actuación dentro del entorno de presunción de los yacimientos arqueológicos (**Yac**) requerirá la elaboración de un Informe Arqueológico completo suscrito por técnico competente y especialista en la materia de forma previa a la concesión de cualquier licencia sobre la zona afectada.
2. Será obligatoria la consideración de las conclusiones de dicho Informe a los efectos de la concesión de Licencia de Obras en la zona, ya que será el Informe Arqueológico el que determine las posibilidades reales de las futuras actuaciones en la zona en su traducción arquitectónica.
3. Cualquier remoción de tierras dentro de los entornos de presunción de los yacimientos se realizará bajo supervisión arqueológica, por técnico titulado y debidamente autorizado por la Consejería competente del Gobierno de CANTABRIA.
4. La aparición de algún yacimiento, hallazgo o indicio con trascendencia arqueológica implicará la paralización cautelar e inmediata de las obras y la comunicación del mismo al Gobierno de CANTABRIA a través de la Consejería pertinente en la materia.
5. En todo caso, las actuaciones arqueológicas se regirán por la legislación sectorial específica, contenida en la actualidad en el Capítulo I del Título IV de la citada Ley de CANTABRIA 11/1998, y con competencia directa para su aplicación por la Consejería pertinente del Gobierno de CANTABRIA.