

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

JUNIO 2014

- TOMO I** - MEMORIA, PROGRAMACIÓN, ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y PLANOS
- TOMO II** - ORDENANZAS URBANÍSTICAS (NORMATIVA) Y CATÁLOGO DE PATRIMONIO
- TOMO III** - INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
- TOMO IV** - INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL: DOCUMENTO DE SÍNTESIS

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

|                                                            |                                                            |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| CAPÍTULO 10.- USO DE INFRAESTRUCTURAS                      | CAPÍTULO 10.- USO DE INFRAESTRUCTURAS                      |
| CAPÍTULO 11.- USOS DE INTERÉS PÚBLICO                      | CAPÍTULO 11.- USOS DE INTERÉS PÚBLICO                      |
| CAPÍTULO 12.- COMPATIBILIDAD DE USOS                       | CAPÍTULO 12.- COMPATIBILIDAD DE USOS                       |
| <b>TÍTULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</b> | <b>TÍTULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</b> |
| CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES                                  | CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES                                  |
| CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN                 | CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN                 |
| <b>TÍTULO VII.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN</b>  | <b>TÍTULO VII.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN</b>  |
| <b>TÍTULO VIII.- ORDENANZAS ZONALES</b>                    | <b>TÍTULO VIII.- ORDENANZAS ZONALES</b>                    |
| CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES                       | CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES                       |
| CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS RESIDENCIALES                      | CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS RESIDENCIALES                      |
| CAPÍTULO 3.- ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTO (E)         | CAPÍTULO 3.- ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTO (E)         |
| CAPÍTULO 4.- ORDENANZA DE ZONA DE ESPACIOS LIBRES (EL)     | CAPÍTULO 4.- ORDENANZA DE ZONA DE ESPACIOS LIBRES (EL)     |
| <b>TÍTULO IX.- NORMAS Y SERVIDUMBRES SECTORIALES</b>       | <b>TÍTULO IX.- NORMAS Y SERVIDUMBRES SECTORIALES</b>       |
| CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES                       | CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES                       |
| CAPÍTULO 2.- CARRETERAS ESTATALES                          | CAPÍTULO 2.- CARRETERAS ESTATALES                          |
| CAPÍTULO 3.- CARRETERAS AUTONÓMICAS                        | CAPÍTULO 3.- CARRETERAS AUTONÓMICAS                        |
| CAPÍTULO 4.- FERROCARRIL                                   | CAPÍTULO 4.- FERROCARRIL                                   |
| CAPÍTULO 5.- CAUCES Y DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO           | CAPÍTULO 5.- CAUCES Y DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO           |
| CAPÍTULO 6.- OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS    | CAPÍTULO 6.- OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS    |
| CAPÍTULO 7.- MONTES Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS        | CAPÍTULO 7.- MONTES Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS        |
| <b>TÍTULO X.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN</b>           | <b>TÍTULO X.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN</b>           |
| CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES                       | CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES                       |
| CAPÍTULO 2.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE                        | CAPÍTULO 2.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE                        |
| CAPÍTULO 3.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE                 | CAPÍTULO 3.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE                 |
| CAPÍTULO 4.- PROTECCIÓN DEL ENTORNO CULTURAL               | CAPÍTULO 4.- PROTECCIÓN DEL ENTORNO CULTURAL               |
| <b>TÍTULO XI.- CATÁLOGO</b>                                | <b>TÍTULO XI.- CATÁLOGO</b>                                |
| CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES                       | CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES                       |
| CAPÍTULO 2.- CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO                       | CAPÍTULO 2.- CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO                       |
| CAPÍTULO 3.- CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO                         | CAPÍTULO 3.- CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO                         |
| CAPÍTULO 4.- CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO    | CAPÍTULO 4.- CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO    |
| <b>TÍTULO XII.- PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL</b>      | <b>TÍTULO XII.- PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL</b>      |

|                |                                                                     |
|----------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>ÍNDICE</b>  | <b>TÍTULO I.- NATURALEZA, VIGENCIA Y CONTENIDO</b>                  |
| <b>TOMO II</b> | CAPÍTULO 1.- NATURALEZA Y ÁMBITO                                    |
|                | CAPÍTULO 2.- VIGENCIA, EFICACIA Y EFECTOS                           |
|                | CAPÍTULO 3.- REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y ADECUACIÓN                    |
|                | CAPÍTULO 4.- CONTENIDO E INTERPRETACIÓN                             |
|                | <b>TÍTULO II.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>                  |
|                | CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES                                |
|                | CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN                             |
|                | CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN                                |
|                | CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN                              |
|                | <b>TÍTULO III.- INFORMACIÓN, LICENCIAS Y DISCIPLINA URBANÍSTICA</b> |
|                | CAPÍTULO 1.- OBLIGACIONES MUNICIPALES                               |
|                | CAPÍTULO 2.- LICENCIAS                                              |
|                | CAPÍTULO 3.- DISCIPLINA URBANÍSTICA                                 |
|                | CAPÍTULO 4.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO           |
|                | <b>TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL</b>                      |
|                | CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES                                |
|                | CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES            |
|                | CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO                               |
|                | CAPÍTULO 4.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE                          |
|                | CAPÍTULO 5.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO                              |
|                | <b>TÍTULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS</b>                 |
|                | CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES                                |
|                | CAPÍTULO 2.- USO DE EQUIPAMIENTO                                    |
|                | CAPÍTULO 3.- USO DE ESPACIOS LIBRES                                 |
|                | CAPÍTULO 4.- USO RESIDENCIAL                                        |
|                | CAPÍTULO 5.- USOS INDUSTRIALES                                      |
|                | CAPÍTULO 6.- USOS TERCARIOS                                         |
|                | CAPÍTULO 7.- USOS AL SERVICIO DEL AUTOMÓVIL                         |
|                | CAPÍTULO 8.- USOS AGRARIOS O GANADEROS                              |
|                | CAPÍTULO 9.- USOS DE VIARIO Y APARCAMIENTO                          |

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**Documento nº 3: ORDENANZAS URBANÍSTICAS (NORMATIVA)**

|                                                         |          |
|---------------------------------------------------------|----------|
| <b>TÍTULO I.- NATURALEZA, VIGENCIA Y CONTENIDO</b>      | <b>1</b> |
| <b>CAPÍTULO 1.- NATURALEZA Y ÁMBITO</b>                 | <b>1</b> |
| Artículo 1. Naturaleza y ámbito                         | 1        |
| <b>CAPÍTULO 2.- VIGENCIA, EFICACIA Y EFECTOS</b>        | <b>1</b> |
| Artículo 2. Vigencia                                    | 1        |
| Artículo 3. Eficacia                                    | 1        |
| Artículo 4. Efectos                                     | 1        |
| <b>CAPÍTULO 3.- REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y ADECUACIÓN</b> | <b>1</b> |
| Artículo 5. Supuestos justificativos de revisión        | 1        |
| Artículo 6. Supuestos justificativos de modificación    | 2        |
| Artículo 7. Supuestos justificativos de adecuación      | 2        |
| Artículo 8. Supuestos justificativos de actualización   | 2        |
| <b>CAPÍTULO 4.- CONTENIDO E INTERPRETACIÓN</b>          | <b>2</b> |
| Artículo 9. Documentación que conforma el Plan General  | 2        |
| Artículo 10. Determinaciones del plan                   | 3        |
| Artículo 11. Interpretación                             | 3        |
| <b>TÍTULO II.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>      | <b>5</b> |
| <b>CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES</b>             | <b>5</b> |
| Artículo 12. Competencia                                | 5        |
| Artículo 13. Desarrollo temporal                        | 5        |
| Artículo 14. Instrumentos de actuación                  | 5        |
| <b>CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>          | <b>5</b> |
| <b>Sección 1.- Objeto y tipos</b>                       | <b>5</b> |
| Artículo 15. Objeto                                     | 5        |
| Artículo 16. Tipos                                      | 5        |
| <b>Sección 2.- Planes especiales</b>                    | <b>5</b> |
| Artículo 17. Objeto                                     | 5        |
| Artículo 18. Iniciativa y competencia                   | 5        |
| Artículo 19. Contenido                                  | 6        |
| <b>Sección 3.- Otros instrumentos complementarios</b>   | <b>6</b> |
| Artículo 20. Estudios de Detalle                        | 6        |
| Artículo 21. Catálogos                                  | 6        |
| Artículo 22. Ordenanzas urbanísticas complementarias    | 6        |
| <b>CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN</b>             | <b>6</b> |
| <b>Sección 1.- Disposiciones generales</b>              | <b>6</b> |

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| Artículo 23. Objeto y tipos de gestión                              | 6         |
| <b>Sección 2.- Actuación integrada: sistemas de actuación</b>       | <b>7</b>  |
| <b>Sección 3.- Actuación aislada o asistémica</b>                   | <b>7</b>  |
| Artículo 24. Actuaciones aisladas                                   | 7         |
| <b>Sección 4.- Otras actuaciones e instrumentos de gestión</b>      | <b>7</b>  |
| Artículo 25. Expropiación forzosa                                   | 7         |
| Artículo 26. Ocupación directa                                      | 7         |
| Artículo 27. Parcelación                                            | 7         |
| Artículo 28. Reparcelación                                          | 7         |
| Artículo 29. Normalización de fincas                                | 8         |
| Artículo 30. Convenios urbanísticos                                 | 8         |
| <b>CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN</b>                       | <b>8</b>  |
| <b>Sección 1.- Disposiciones generales</b>                          | <b>8</b>  |
| Artículo 31. Objeto y tipos                                         | 8         |
| Artículo 32. Condiciones generales                                  | 8         |
| <b>Sección 2.- Proyectos de Urbanización</b>                        | <b>8</b>  |
| Artículo 33. Objeto                                                 | 8         |
| Artículo 34. Iniciativa y competencia                               | 8         |
| Artículo 35. Obras de urbanización                                  | 8         |
| Artículo 36. Contenido                                              | 9         |
| Artículo 37. Ejecución de las obras                                 | 9         |
| <b>Sección 3.- Proyectos de Edificación</b>                         | <b>9</b>  |
| Artículo 38. Objeto                                                 | 9         |
| Artículo 39. Iniciativa y competencia                               | 9         |
| Artículo 40. Tipos de proyectos                                     | 9         |
| Artículo 41. Contenido                                              | 9         |
| <b>Sección 4.- Otros proyectos</b>                                  | <b>9</b>  |
| Artículo 42. Proyectos de actividad y/o instalaciones               | 9         |
| Artículo 43. Proyectos de Parcelación y/o Reparcelación             | 10        |
| Artículo 44. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas            | 10        |
| Artículo 45. Señalamiento de alineaciones y rasantes                | 10        |
| <b>TÍTULO III.- INFORMACIÓN, LICENCIAS Y DISCIPLINA URBANÍSTICA</b> | <b>11</b> |
| <b>CAPÍTULO 1.- OBLIGACIONES MUNICIPALES</b>                        | <b>11</b> |
| Artículo 46. Publicidad y archivo de planeamiento                   | 11        |
| Artículo 47. Registro de solares                                    | 11        |
| Artículo 48. Consultas e informes técnicos                          | 11        |
| Artículo 49. Cédulas urbanísticas                                   | 11        |
| <b>CAPÍTULO 2.- LICENCIAS</b>                                       | <b>12</b> |
| Artículo 50. Trámites y actos sujetos a licencia                    | 12        |
| Artículo 51. Excepciones de las licencias                           | 12        |

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

|                                                                                 |    |                                                                                                          |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Artículo 52. Regulación.....                                                    | 12 | CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.....                                            | 20 |
| Artículo 53. Clasificación.....                                                 | 13 | <i>Sección 1.- Régimen de los sistemas generales</i> .....                                               | 20 |
| Artículo 54. Contenido mínimo según tipo de licencia.....                       | 13 | Artículo 80. Definición.....                                                                             | 20 |
| CAPÍTULO 3.- DISCIPLINA URBANÍSTICA.....                                        | 14 | Artículo 81. Estructura y categorías.....                                                                | 20 |
| <i>Sección 1.- Infraacciones y disciplina urbanística</i> .....                 | 14 | Artículo 82. Titularidad y régimen urbanístico.....                                                      | 20 |
| Artículo 55. Regulación.....                                                    | 14 | Artículo 83. Procedimiento de obtención y mantenimiento.....                                             | 20 |
| Artículo 56. Obligaciones de la obtención de licencia.....                      | 14 | Artículo 84. Ejecución de los sistemas generales.....                                                    | 20 |
| <i>Sección 2.- Control y ejecución de las obras</i> .....                       | 14 | <i>Sección 2.- Régimen de los sistemas locales</i> .....                                                 | 20 |
| Artículo 57. Actuaciones previas.....                                           | 14 | Artículo 85. Definición.....                                                                             | 20 |
| Artículo 58. Inspección de la ejecución de las obras.....                       | 15 | Artículo 86. Régimen urbanístico.....                                                                    | 21 |
| Artículo 59. Fin de obra o acto sujeto a licencia.....                          | 15 | Artículo 87. Ejecución de los sistemas locales.....                                                      | 21 |
| Artículo 60. Condiciones adicionales.....                                       | 15 | CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....                                                               | 21 |
| Artículo 61. Recepción de las obras de urbanización.....                        | 15 | <i>Sección 1.- Disposiciones generales</i> .....                                                         | 21 |
| <i>Sección 3.- Limitaciones a las obras</i> .....                               | 15 | Artículo 88. Definición.....                                                                             | 21 |
| Artículo 62. Caducidad de licencias de obra.....                                | 15 | <i>Sección 2.- Suelo Urbano Consolidado</i> .....                                                        | 21 |
| Artículo 63. Suspensión de licencias de obra.....                               | 16 | Artículo 89. Régimen del suelo urbano consolidado.....                                                   | 21 |
| Artículo 64. Inspección urbanística.....                                        | 16 | Artículo 90. Gestión del suelo urbano.....                                                               | 21 |
| <i>Sección 4.- Obligaciones en la ejecución de las obras</i> .....              | 16 | <i>Sección 3.- Suelo Urbano No Consolidado</i> .....                                                     | 21 |
| Artículo 65. Vallados.....                                                      | 16 | Artículo 91. Régimen del suelo urbano no consolidado.....                                                | 21 |
| Artículo 66. Construcciones provisionales y acopios.....                        | 16 | CAPÍTULO 4.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....                                                          | 21 |
| Artículo 67. Andamios y maquinaria auxiliar.....                                | 16 | Artículo 92. Régimen del suelo urbanizable.....                                                          | 21 |
| CAPÍTULO 4.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....                  | 17 | CAPÍTULO 5.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.....                                                              | 22 |
| <i>Sección 1.- Deberes de uso y conservación</i> .....                          | 17 | <i>Sección 1.- Disposiciones generales y definiciones</i> .....                                          | 22 |
| Artículo 68. Regulación.....                                                    | 17 | Artículo 93. Definición y categorías.....                                                                | 22 |
| Artículo 69. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público..... | 17 | Artículo 94. Régimen urbanístico general del suelo rústico.....                                          | 22 |
| Artículo 70. Órdenes de ejecución.....                                          | 17 | Artículo 95. Planeamiento en suelo rústico.....                                                          | 22 |
| Artículo 71. Conservación del patrimonio catalogado.....                        | 17 | <i>Sección 2.- Definición de los usos</i> .....                                                          | 22 |
| <i>Sección 2.- Declaración del estado de ruina</i> .....                        | 17 | Artículo 96. Usos relativos a la protección ambiental.....                                               | 22 |
| Artículo 72. Supuestos.....                                                     | 17 | Artículo 97. Usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga.....             | 22 |
| Artículo 73. Efectos.....                                                       | 18 | Artículo 98. Usos y construcciones industriales y comerciales.....                                       | 23 |
| <i>Sección 3.- Situación de fuera de ordenación</i> .....                       | 18 | Artículo 99. Usos, instalaciones y construcción de utilidad pública e interés social.....                | 23 |
| Artículo 74. Supuestos.....                                                     | 18 | Artículo 100. Usos, instalaciones y construcción vinculados a las obras públicas e infraestructuras..... | 24 |
| Artículo 75. Efectos.....                                                       | 18 | Artículo 101. Actividades industriales o de almacenaje peligrosas.....                                   | 24 |
| <i>Sección 4.- Situación preexistente</i> .....                                 | 18 | Artículo 102. Actividades extractivas y construcciones vinculadas a ellas.....                           | 24 |
| Artículo 76. Transitoriedad de situaciones preexistentes.....                   | 18 | Artículo 103. Obras de renovación y reforma.....                                                         | 24 |
| TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.....                                    | 19 | Artículo 104. Actividades de turismo, ocio y deporte.....                                                | 24 |
| CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.....                                       | 19 | Artículo 105. Alojamientos de turismo rural.....                                                         | 25 |
| Artículo 77. Disposiciones generales.....                                       | 19 | Artículo 106. Vivienda aislada en suelo rústico próximo a núcleo.....                                    | 25 |
| Artículo 78. Régimen y clasificación del suelo.....                             | 19 | <i>Sección 3.- Condiciones generales de los usos y las construcciones</i> .....                          | 25 |
| Artículo 79. Aprovechamiento urbanístico.....                                   | 20 |                                                                                                          |    |

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Artículo 107. Régimen general de los usos.....                                                          | 25 |
| Artículo 108. Usos permitidos.....                                                                      | 25 |
| Artículo 109. Usos autorizables.....                                                                    | 25 |
| Artículo 110. Usos prohibidos.....                                                                      | 25 |
| Artículo 111. Condiciones generales para las construcciones.....                                        | 25 |
| Artículo 112. Condiciones para las construcciones autorizables en suelo rústico.....                    | 25 |
| Artículo 113. Condiciones para construcciones aisladas no vinculadas.....                               | 26 |
| Artículo 114. Condiciones para las nuevas construcciones, instalaciones o estabulaciones ganaderas..... | 26 |
| Artículo 115. Condiciones generales de carácter ambiental.....                                          | 27 |
| Sección 4.- Suelo rústico de protección ordinaria (RPO).....                                            | 27 |
| Artículo 116. Definición.....                                                                           | 27 |
| Artículo 117. Régimen urbanístico.....                                                                  | 27 |
| Artículo 118. Uso característico y usos permitidos.....                                                 | 27 |
| Artículo 119. Usos autorizables.....                                                                    | 27 |
| Artículo 120. Usos prohibidos.....                                                                      | 28 |
| Artículo 121. Condiciones particulares.....                                                             | 28 |
| Sección 5.- Suelo rústico de especial protección agropecuaria (REPA).....                               | 28 |
| Artículo 122. Definición.....                                                                           | 28 |
| Artículo 123. Uso característico y usos permitidos.....                                                 | 28 |
| Artículo 124. Usos autorizables.....                                                                    | 28 |
| Artículo 125. Usos prohibidos.....                                                                      | 28 |
| Artículo 126. Condiciones particulares.....                                                             | 29 |
| Sección 6.- Suelo rústico de especial protección ecológica-forestal (REPE).....                         | 29 |
| Artículo 127. Definición.....                                                                           | 29 |
| Artículo 128. Uso característico y usos permitidos.....                                                 | 29 |
| Artículo 129. Usos autorizables.....                                                                    | 29 |
| Artículo 130. Usos prohibidos.....                                                                      | 30 |
| Artículo 131. Condiciones particulares.....                                                             | 30 |
| Sección 7.- Suelo rústico de especial protección de ríos (REPR).....                                    | 30 |
| Artículo 132. Definición.....                                                                           | 30 |
| Artículo 133. Uso característico y usos permitidos.....                                                 | 30 |
| Artículo 134. Usos autorizables.....                                                                    | 30 |
| Artículo 135. Usos prohibidos.....                                                                      | 31 |
| Artículo 136. Condiciones particulares.....                                                             | 31 |
| Sección 8.- Suelo rústico de especial protección de infraestructuras (REPI).....                        | 31 |
| Artículo 137. Definición.....                                                                           | 31 |
| Artículo 138. Uso característico y usos permitidos.....                                                 | 31 |
| Artículo 139. Usos autorizables.....                                                                    | 31 |
| Artículo 140. Usos prohibidos.....                                                                      | 31 |
| Artículo 141. Condiciones particulares.....                                                             | 31 |
| Sección 9.- Esquema-resumen del régimen de usos.....                                                    | 32 |

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Artículo 142. Regulación de usos: cuadro resumen.....                              | 32        |
| <b>TÍTULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....</b>                           | <b>33</b> |
| <b>CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.....</b>                                   | <b>33</b> |
| Artículo 143. Definición.....                                                      | 33        |
| Artículo 144. Clases de usos.....                                                  | 33        |
| <b>CAPÍTULO 2.- USO DE EQUIPAMIENTO.....</b>                                       | <b>33</b> |
| Artículo 145. Definición.....                                                      | 33        |
| Artículo 146. Categorías.....                                                      | 33        |
| Artículo 147. Condiciones generales.....                                           | 33        |
| Artículo 148. Uso deportivo.....                                                   | 34        |
| Artículo 149. Uso educativo.....                                                   | 34        |
| Artículo 150. Uso institucional (o de interés público y social).....               | 34        |
| Artículo 151. Uso religioso.....                                                   | 34        |
| Artículo 152. Usos especiales (cementerios).....                                   | 35        |
| Artículo 153. Usos de equipamiento sin determinar.....                             | 35        |
| <b>CAPÍTULO 3.- USO DE ESPACIOS LIBRES.....</b>                                    | <b>35</b> |
| Artículo 154. Definición y clases.....                                             | 35        |
| Artículo 155. Condiciones generales para los espacios libres públicos.....         | 35        |
| Artículo 156. Condiciones generales para los espacios libres privados.....         | 35        |
| <b>CAPÍTULO 4.- USO RESIDENCIAL.....</b>                                           | <b>36</b> |
| Artículo 157. Definición y clases.....                                             | 36        |
| Artículo 158. Condiciones generales.....                                           | 36        |
| <b>CAPÍTULO 5.- USOS INDUSTRIALES.....</b>                                         | <b>36</b> |
| Artículo 159. Definición y clases.....                                             | 36        |
| Artículo 160. Condiciones generales.....                                           | 36        |
| Artículo 161. Condiciones adicionales.....                                         | 37        |
| Artículo 162. Condiciones particulares del uso industrial.....                     | 37        |
| Artículo 163. Condiciones particulares del uso talleres-almacenes.....             | 37        |
| <b>CAPÍTULO 6.- USOS TERCARIOS.....</b>                                            | <b>38</b> |
| Artículo 164. Definición y clases.....                                             | 38        |
| Artículo 165. Condiciones generales.....                                           | 38        |
| Artículo 166. Uso de oficinas.....                                                 | 38        |
| Artículo 167. Uso comercial.....                                                   | 39        |
| Artículo 168. Uso hotelero y hostelería.....                                       | 39        |
| Artículo 169. Uso de espectáculos y locales de reunión.....                        | 39        |
| <b>CAPÍTULO 7.- USOS AL SERVICIO DEL AUTOMÓVIL.....</b>                            | <b>39</b> |
| Artículo 170. Definición y clases.....                                             | 39        |
| Artículo 171. Condiciones generales para gasolineras y estaciones de servicio..... | 39        |

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

|                                                                                           |    |                                                                                        |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Artículo 172. Condiciones particulares de las gasolineras.....                            | 39 | Artículo 201. Patios.....                                                              | 48 |
| Artículo 173. Condiciones particulares de las estaciones de servicio.....                 | 39 | Artículo 202. Longitud y altura de edificación.....                                    | 48 |
| CAPÍTULO 8.- USOS AGRARIOS O GANADEROS.....                                               | 40 | Artículo 203. Altura de plantas.....                                                   | 48 |
| Artículo 174. Definición y clases.....                                                    | 40 | Artículo 204. Criterios para la medición de la altura de los edificios.....            | 48 |
| Artículo 175. Condiciones generales.....                                                  | 40 | Artículo 205. Separación entre edificaciones y linderos.....                           | 49 |
| CAPÍTULO 9.- USOS DE VIARIO Y APARCAMIENTO.....                                           | 40 | Sección 3.- <i>Relativas a la edificabilidad y superficies de la edificación</i> ..... | 49 |
| Artículo 176. Definición y clases.....                                                    | 40 | Artículo 206. Superficie construida o edificada.....                                   | 49 |
| Artículo 177. Condiciones del viario estatal y autonómico.....                            | 40 | Artículo 207. Superficie edificable.....                                               | 49 |
| Artículo 178. Condiciones generales del viario municipal.....                             | 40 | Artículo 208. Superficie útil.....                                                     | 49 |
| Artículo 179. Condiciones adicionales del viario municipal.....                           | 41 | Artículo 209. Superficie no computable.....                                            | 49 |
| Artículo 180. Condiciones generales de los aparcamientos municipales.....                 | 42 | Artículo 210. Superficie computable.....                                               | 49 |
| CAPÍTULO 10.- USO DE INFRAESTRUCTURAS.....                                                | 42 | Artículo 211. Edificabilidad.....                                                      | 49 |
| Artículo 181. Definición y clases.....                                                    | 42 | Artículo 212. Ocupación.....                                                           | 49 |
| Artículo 182. Condiciones generales.....                                                  | 42 | CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....                                        | 50 |
| Artículo 183. Condiciones particulares de las infraestructuras básicas de energía.....    | 42 | Sección 1.- <i>Disposiciones generales</i> .....                                       | 50 |
| Artículo 184. Condiciones particulares de las infraestructuras de telecomunicaciones..... | 42 | Artículo 213. Ambito y alcance.....                                                    | 50 |
| CAPÍTULO 11.- USOS DE INTERÉS PÚBLICO.....                                                | 43 | Artículo 214. Clases de condiciones.....                                               | 50 |
| Artículo 185. Condiciones generales de los usos de interés público.....                   | 43 | Sección 2.- <i>Condiciones constructivas</i> .....                                     | 50 |
| CAPÍTULO 12.- COMPATIBILIDAD DE USOS.....                                                 | 43 | Artículo 215. Altura de la edificación.....                                            | 50 |
| Artículo 186. Condiciones generales de compatibilidad de usos.....                        | 43 | Artículo 216. Altura útil de plantas.....                                              | 50 |
| TÍTULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....                                  | 45 | Artículo 217. Edificaciones auxiliares.....                                            | 50 |
| CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES.....                                                            | 45 | Artículo 218. Instalaciones auxiliares y de servicio.....                              | 51 |
| Sección 1.- <i>Relativas a los terrenos, parcelas y solares</i> .....                     | 45 | Sección 3.- <i>Condiciones de colindancia</i> .....                                    | 51 |
| Artículo 187. Finca y parcela.....                                                        | 45 | Artículo 219. Separación entre edificaciones.....                                      | 51 |
| Artículo 188. Solar.....                                                                  | 45 | Artículo 220. Reglas generales de colindancia.....                                     | 51 |
| Artículo 189. Superficies de parcela.....                                                 | 45 | Sección 4.- <i>Condiciones estéticas y de integración</i> .....                        | 51 |
| Artículo 190. Parcelas mínima o indivisible.....                                          | 45 | Artículo 221. Adecuación de las construcciones al paisaje y ambientes urbanos.....     | 51 |
| Artículo 191. Segregación de parcelas edificadas.....                                     | 45 | Artículo 222. Tratamiento de medianerías.....                                          | 52 |
| Artículo 192. Complejos inmobiliarios.....                                                | 45 | Artículo 223. Tratamiento de fachadas.....                                             | 52 |
| Artículo 193. Linderos.....                                                               | 45 | Artículo 224. Modificación de fachadas.....                                            | 52 |
| Artículo 194. Frente y fondo de parcela.....                                              | 46 | Artículo 225. Elementos y cuerpos voladizos.....                                       | 52 |
| Artículo 195. Alineaciones.....                                                           | 46 | Artículo 226. Tratamiento de las cubiertas.....                                        | 52 |
| Artículo 196. Rasantes.....                                                               | 46 | Artículo 227. El espacio bajo cubierta.....                                            | 53 |
| Sección 2.- <i>Relativas a la edificación</i> .....                                       | 46 | Artículo 228. Buhardillas, caserones y terrazas.....                                   | 53 |
| Artículo 197. Formas, volúmenes y dimensiones.....                                        | 46 | Artículo 229. Otras construcciones por encima de la altura de cornisa.....             | 53 |
| Artículo 198. Edificación tradicional.....                                                | 47 | Artículo 230. Tratamiento de los cierres (cerramientos).....                           | 53 |
| Artículo 199. Plantas.....                                                                | 47 | Artículo 231. Publicidad exterior.....                                                 | 54 |
| Artículo 200. Vuelos.....                                                                 | 47 | Artículo 232. Señalización de fincas y calles.....                                     | 54 |

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

|                                                                                              |           |                                                                                                   |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Artículo 236. Evacuación de humos.....                                                       | 55        | Artículo 268. Condiciones generales.....                                                          | 60        |
| Artículo 237. Instalaciones de electricidad.....                                             | 55        | Artículo 269. Condiciones de diseño.....                                                          | 61        |
| Artículo 238. Instalaciones de combustibles líquidos y sólidos.....                          | 56        | <b>Sección 6.- Saneamiento.....</b>                                                               | <b>61</b> |
| Artículo 239. Instalaciones de energía solar.....                                            | 56        | Artículo 270. Condiciones generales.....                                                          | 61        |
| Artículo 240. Instalaciones de gas.....                                                      | 56        | Artículo 271. Condiciones de diseño.....                                                          | 61        |
| Artículo 241. Instalaciones de telecomunicación.....                                         | 56        | <b>Sección 7.- Red de suministro de energía eléctrica.....</b>                                    | <b>62</b> |
| Artículo 242. Servicios postales.....                                                        | 56        | Artículo 272. Condiciones generales.....                                                          | 62        |
| <b>Sección 6.- Condiciones de seguridad.....</b>                                             | <b>56</b> | Artículo 273. Condiciones de diseño.....                                                          | 62        |
| Artículo 243. Seguridad de los elementos de fachada.....                                     | 56        | <b>Sección 8.- Red de alumbrado público.....</b>                                                  | <b>62</b> |
| Artículo 244. Condiciones de los accesos.....                                                | 56        | Artículo 274. Condiciones generales.....                                                          | 62        |
| Artículo 245. Protección contra incendios.....                                               | 57        | Artículo 275. Condiciones de diseño.....                                                          | 62        |
| Artículo 246. Protección contra fenómenos atmosféricos.....                                  | 57        | Artículo 276. Contaminación lumínica.....                                                         | 62        |
| Artículo 247. Prevención de riesgos eléctricos.....                                          | 57        | <b>Sección 9.- Redes de telecomunicaciones.....</b>                                               | <b>62</b> |
| Artículo 248. Protección contra las vibraciones.....                                         | 57        | Artículo 277. Condiciones generales.....                                                          | 62        |
| <b>Sección 7.- Condiciones higiénicas y de calidad.....</b>                                  | <b>57</b> | Artículo 278. Ocupación del dominio público.....                                                  | 63        |
| Artículo 249. Piezas, cuartos y locales.....                                                 | 57        | Artículo 279. Uso compartido de la propiedad pública y privada.....                               | 63        |
| Artículo 250. Condición de exterior.....                                                     | 57        | Artículo 280. Instalaciones radioeléctricas.....                                                  | 63        |
| Artículo 251. Condiciones de habitabilidad.....                                              | 57        | Artículo 281. Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación..... | 63        |
| Artículo 252. Condiciones higiénicas de los locales.....                                     | 57        | <b>Sección 10.- Espacios libres, jardinería y mobiliario urbano.....</b>                          | <b>63</b> |
| Artículo 253. Calidades.....                                                                 | 58        | Artículo 282. Condiciones generales.....                                                          | 63        |
| <b>Sección 8.- Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.....</b> | <b>58</b> | Artículo 283. Condiciones de diseño.....                                                          | 63        |
| Artículo 254. Normativa de referencia.....                                                   | 58        | <b>TÍTULO VIII.- ORDENANZAS ZONALES.....</b>                                                      | <b>65</b> |
| Artículo 255. Condiciones de acceso al edificio.....                                         | 58        | <b>CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.....</b>                                                  | <b>65</b> |
| Artículo 256. Portales y accesos.....                                                        | 58        | Artículo 284. Definición.....                                                                     | 65        |
| Artículo 257. Escaleras y circulación interior.....                                          | 58        | Artículo 285. Ámbito de aplicación.....                                                           | 65        |
| Artículo 258. Dotación de aparcamiento.....                                                  | 58        | Artículo 286. Clases de ordenanzas de zona.....                                                   | 65        |
| <b>TÍTULO VII.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....</b>                               | <b>59</b> | Artículo 287. Condiciones generales para todas las ordenanzas.....                                | 65        |
| <b>Sección 1.- Disposiciones generales.....</b>                                              | <b>59</b> | <b>CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS RESIDENCIALES.....</b>                                                 | <b>66</b> |
| Artículo 259. Ámbito y alcance.....                                                          | 59        | <b>Sección 1.- Disposiciones generales.....</b>                                                   | <b>66</b> |
| Artículo 260. Requisitos generales.....                                                      | 59        | Artículo 288. Ámbito y tipología.....                                                             | 66        |
| <b>Sección 2.- Movimiento de tierras.....</b>                                                | <b>59</b> | <b>Sección 2.- Ordenanza de zona de casco (UC).....</b>                                           | <b>66</b> |
| Artículo 261. Limitaciones de los movimientos de tierras.....                                | 59        | Artículo 289. Definición y ámbito.....                                                            | 66        |
| <b>Sección 3.- Vialidad y aparcamiento.....</b>                                              | <b>59</b> | Artículo 290. Aplicación.....                                                                     | 66        |
| Artículo 262. Condiciones generales.....                                                     | 59        | Artículo 291. Condiciones generales.....                                                          | 66        |
| Artículo 263. Condiciones de diseño.....                                                     | 59        | Artículo 292. Condiciones adicionales.....                                                        | 66        |
| <b>Sección 4.- Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.....</b>                | <b>60</b> | Artículo 293. Condiciones estéticas.....                                                          | 67        |
| Artículo 264. Condiciones generales.....                                                     | 60        | Artículo 294. Condiciones de uso.....                                                             | 67        |
| Artículo 265. Pavimentación e iluminación.....                                               | 60        | <b>Sección 3.- Ordenanza de zona unifamiliar exenta (UE).....</b>                                 | <b>67</b> |
| Artículo 266. Obstáculos.....                                                                | 60        | Artículo 295. Definición y ámbito.....                                                            | 67        |
| Artículo 267. Itinerarios peatonales.....                                                    | 60        | Artículo 296. Aplicación.....                                                                     | 67        |
| <b>Sección 5.- Abastecimiento.....</b>                                                       | <b>60</b> |                                                                                                   |           |

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

|                                                                 |           |                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Artículo 297. Condiciones generales.....                        | 67        | Artículo 330. Secciones tipo en viales de titularidad autonómica.....   | 74 |
| Artículo 298. Condiciones particulares según tipología.....     | 68        | Artículo 331. Segregaciones.....                                        | 74 |
| Artículo 299. Condiciones adicionales.....                      | 68        | Artículo 332. Publicidad.....                                           | 74 |
| Artículo 300. Condiciones estéticas.....                        | 69        | Artículo 333. Cierres.....                                              | 74 |
| Artículo 301. Condiciones de uso.....                           | 69        | CAPÍTULO 4.- FERROCARRIL.....                                           | 75 |
| CAPÍTULO 3.- ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTO (E).....         | 69        | Artículo 334. Normativa.....                                            | 75 |
| Artículo 302. Definición y clases.....                          | 69        | Artículo 335. Ámbito.....                                               | 75 |
| Artículo 303. Condiciones de los equipamientos.....             | 69        | Artículo 336. Zona de dominio público.....                              | 75 |
| Artículo 304. Procedimiento de concreción de equipamiento.....  | 69        | Artículo 337. Zona de protección.....                                   | 75 |
| CAPÍTULO 4.- ORDENANZA DE ZONA DE ESPACIOS LIBRES (EL).....     | 70        | Artículo 338. Normas especiales.....                                    | 75 |
| Artículo 305. Definición y condiciones generales.....           | 70        | Artículo 339. Línea límite de edificación.....                          | 76 |
| Artículo 306. Parques y jardines urbanos (PJ).....              | 70        | Artículo 340. Expropiación y ocupación.....                             | 76 |
| Artículo 307. Espacios libres públicos rurales (ZV).....        | 70        | CAPÍTULO 5.- CAUCES Y DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....                   | 76 |
| Artículo 308. Espacios libres privados (ELP).....               | 70        | Artículo 341. Normativa.....                                            | 76 |
| <b>TÍTULO IX.- NORMAS Y SERVIDUMBRES SECTORIALES.....</b>       | <b>71</b> | Artículo 342. Ámbito.....                                               | 77 |
| CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.....                       | 71        | Artículo 343. Dominio público hidráulico.....                           | 77 |
| Artículo 309. Prevalencia de la legislación sectorial.....      | 71        | Artículo 344. Definiciones.....                                         | 77 |
| CAPÍTULO 2.- CARRETERAS ESTATALES.....                          | 71        | Artículo 345. Delimitaciones.....                                       | 77 |
| Artículo 310. Normativa.....                                    | 71        | Artículo 346. Limitaciones en el dominio público hidráulico.....        | 77 |
| Artículo 311. Ámbito.....                                       | 71        | Artículo 347. Limitaciones en zona de servidumbre.....                  | 77 |
| Artículo 312. Zona de dominio público.....                      | 71        | Artículo 348. Limitación de usos en zona de policía.....                | 78 |
| Artículo 313. Zona de servidumbre.....                          | 71        | Artículo 349. Limitaciones en zona de flujo preferente e inundable..... | 78 |
| Artículo 314. Zona de afección.....                             | 71        | Artículo 350. Condiciones para los vertidos.....                        | 78 |
| Artículo 315. Línea límite de edificación.....                  | 72        | Artículo 351. Depuración de aguas.....                                  | 78 |
| Artículo 316. Expropiación y ocupación.....                     | 72        | Artículo 352. Protección de captaciones y cauces menores.....           | 79 |
| Artículo 317. Publicidad.....                                   | 72        | CAPÍTULO 6.- OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS.....            | 79 |
| Artículo 318. Conexiones a la Red de Carreteras del Estado..... | 72        | Sección 1.- Pasillos eléctricos.....                                    | 79 |
| Artículo 319. Nuevas construcciones.....                        | 72        | Artículo 353. Normativa.....                                            | 79 |
| Artículo 320. Autorizaciones.....                               | 72        | Artículo 354. Condiciones generales.....                                | 79 |
| Artículo 321. Condición de sistema general viario.....          | 72        | Artículo 355. Líneas de alta tensión.....                               | 79 |
| CAPÍTULO 3.- CARRETERAS AUTONÓMICAS.....                        | 73        | Artículo 356. Líneas de baja tensión.....                               | 79 |
| Artículo 322. Normativa.....                                    | 73        | Sección 2.- Telecomunicaciones.....                                     | 80 |
| Artículo 323. Ámbito.....                                       | 73        | Artículo 357. Normativa.....                                            | 80 |
| Artículo 324. Zona de dominio público.....                      | 73        | Artículo 358. Condiciones generales.....                                | 80 |
| Artículo 325. Zona de protección.....                           | 73        | Artículo 359. Uso compartido.....                                       | 81 |
| Artículo 326. Línea límite de edificación.....                  | 73        | Artículo 360. Instalaciones radioeléctricas.....                        | 81 |
| Artículo 327. Travesías urbanas.....                            | 74        | Sección 3.- Gasoducto.....                                              | 81 |
| Artículo 328. Condición de sistema general viario.....          | 74        | Artículo 361. Limitaciones de edificación.....                          | 81 |
| Artículo 329. Accesos.....                                      | 74        | Sección 4.- Servidumbres aeronáuticas.....                              | 81 |
|                                                                 |           | Artículo 362. Condiciones generales.....                                | 81 |
|                                                                 |           | CAPÍTULO 7.- MONTES Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.....                | 81 |

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

|                                                                                                          |           |                                                                                     |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Sección 1.- Montes.....                                                                                  | 81        | Artículo 390. Suelos potencialmente contaminados.....                               | 91         |
| Artículo 363. Normativa.....                                                                             | 81        | Sección 6.- Medidas para la conservación y fomento de la vegetación y la fauna..... | 91         |
| Artículo 364. Protección de montes.....                                                                  | 82        | Artículo 391. Medidas para la conservación de los pies arbóreos y setos.....        | 91         |
| Sección 2.- Espacios Naturales Protegidos.....                                                           | 82        | Artículo 392. Medidas para la protección de la vegetación durante las obras.....    | 91         |
| Artículo 365. Normativa.....                                                                             | 82        | Artículo 393. Protección frente a plantas invasoras.....                            | 92         |
| Artículo 366. Ambito.....                                                                                | 82        | Artículo 394. Acondicionamiento y diseño urbano.....                                | 92         |
| Artículo 367. Protección de espacios naturales protegidos.....                                           | 83        | Artículo 395. Medidas de protección de la fauna y los corredores ecológicos.....    | 92         |
| Artículo 368. Autorizaciones.....                                                                        | 83        | Sección 7.- Medidas de minimización y gestión de residuos.....                      | 93         |
| <b>TÍTULO X.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....</b>                                                    | <b>85</b> | Artículo 396. Gestión de residuos.....                                              | 93         |
| CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.....                                                                | 85        | Artículo 397. Residuos de construcción y demolición.....                            | 93         |
| Artículo 369. Contenido.....                                                                             | 85        | Artículo 398. Reutilización de materiales.....                                      | 93         |
| CAPÍTULO 2.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE.....                                                                 | 85        | Artículo 399. Reutilización de tierras.....                                         | 93         |
| Artículo 370. Normas generales.....                                                                      | 85        | Artículo 400. Rellenos de material inerte.....                                      | 93         |
| Artículo 371. Medidas de integración paisajística.....                                                   | 85        | Artículo 401. Vertederos de residuos.....                                           | 93         |
| Artículo 372. Estudios de afección sobre el paisaje.....                                                 | 86        | Artículo 402. Estercoleros.....                                                     | 94         |
| Artículo 373. Medidas relacionadas con la urbanización.....                                              | 86        | Sección 8.- Medidas de eficiencia energética.....                                   | 94         |
| Artículo 374. Medidas para el uso, forma e imagen exterior de los futuros viales.....                    | 86        | Artículo 403. Eficiencia energética.....                                            | 94         |
| Artículo 375. Medidas relacionadas con el diseño de los espacios libres.....                             | 86        | Artículo 404. Integración en la planificación.....                                  | 94         |
| Artículo 376. Medidas relacionadas con el uso, forma e imagen exterior de las futuras edificaciones..... | 86        | Artículo 405. Medidas de fomento de energías renovables.....                        | 94         |
| Artículo 377. Medidas relacionadas con la restauración de terrenos.....                                  | 87        | Sección 9.- Medidas en materia de riesgos naturales y antrópicos.....               | 94         |
| <b>CAPÍTULO 3.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....</b>                                                   | <b>87</b> | Artículo 406. Medidas para determinar la afección por riesgos naturales.....        | 94         |
| Sección 1.- Medidas contra la contaminación acústica.....                                                | 87        | Artículo 407. Medidas particulares sobre riesgos de incendio forestal.....          | 95         |
| Artículo 378. Medición del ruido en fase de obras.....                                                   | 87        | Artículo 408. Medidas particulares sobre riesgo por inundación.....                 | 96         |
| Artículo 379. Zonificación acústica y confort sonoro.....                                                | 87        | <b>CAPÍTULO 4.- PROTECCIÓN DEL ENTORNO CULTURAL.....</b>                            | <b>96</b>  |
| Artículo 380. Objetivos de calidad acústica.....                                                         | 88        | Artículo 409. Conservación y realce del patrimonio cultural.....                    | 96         |
| Sección 2.- Medidas contra la contaminación lumínica.....                                                | 88        | Artículo 410. Conservación de las tramas urbanas singulares.....                    | 96         |
| Artículo 381. Medidas para garantizar la calidad lumínica.....                                           | 88        | <b>TÍTULO XI.- CATÁLOGO.....</b>                                                    | <b>97</b>  |
| Sección 3.- Medidas contra la contaminación atmosférica.....                                             | 88        | CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.....                                           | 97         |
| Artículo 382. Concentración y densidad de contaminantes.....                                             | 88        | Artículo 411. Objeto y contenido.....                                               | 97         |
| Artículo 383. Prevención de la contaminación en las obras.....                                           | 89        | Artículo 412. Normativa.....                                                        | 97         |
| Sección 4.- Medidas protección de las aguas.....                                                         | 89        | Artículo 413. Estructura del catálogo.....                                          | 97         |
| Artículo 384. Medidas de conservación del recurso y de protección de los procesos hidrológicos.....      | 89        | Artículo 414. Modificaciones y correcciones del catálogo.....                       | 97         |
| Artículo 385. Medidas de protección de la calidad de las aguas.....                                      | 89        | <b>CAPÍTULO 2.- CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO.....</b>                                    | <b>98</b>  |
| Artículo 386. Medidas de regulación de los vertidos.....                                                 | 89        | Artículo 415. Contenido.....                                                        | 98         |
| Sección 5.- Medidas para la protección de los suelos agrícolas.....                                      | 90        | Artículo 416. Condiciones generales de protección.....                              | 98         |
| Artículo 387. Medidas para la protección del suelo agrícola.....                                         | 90        | Artículo 417. Niveles de protección.....                                            | 98         |
| Artículo 388. Medidas para minimizar la afección a los suelos.....                                       | 90        | Artículo 418. Nivel de protección (I): integral.....                                | 98         |
| Artículo 389. Medidas relacionadas con movimientos de tierras, taludes (rellenos y desmontes).....       | 90        | Artículo 419. Nivel de protección (E): estructural.....                             | 99         |
|                                                                                                          |           | Artículo 420. Nivel de protección (A): ambiental.....                               | 100        |
|                                                                                                          |           | <b>CAPÍTULO 3.- CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO.....</b>                                      | <b>100</b> |

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

|                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|
| Artículo 421. Contenido.....                                   | 100        |
| Artículo 422. Régimen de protección.....                       | 100        |
| Artículo 423. Condiciones generales de protección.....         | 100        |
| Artículo 424. Medidas complementarias.....                     | 101        |
| CAPÍTULO 4.- CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO.....   | 101        |
| Artículo 425. Contenido.....                                   | 101        |
| Artículo 426. Régimen de protección.....                       | 101        |
| Artículo 427. Modificación.....                                | 101        |
| <b>TÍTULO XII.- PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL.....</b>     | <b>103</b> |
| <i>Sección 1.- Determinaciones generales.....</i>              | <i>103</i> |
| Artículo 428. Normativa y responsabilidad del seguimiento..... | 103        |
| Artículo 429. Finalidad del programa.....                      | 103        |
| Artículo 430. Objetivos de control.....                        | 103        |
| Artículo 431. Medidas generales.....                           | 104        |

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

### Documento nº 3: ORDENANZAS URBANÍSTICAS (NORMATIVA)

## TÍTULO I.- NATURALEZA, VIGENCIA Y CONTENIDO

### CAPÍTULO 1.- NATURALEZA Y ÁMBITO

#### Artículo 1. Naturaleza y ámbito

1. El Plan General de Ordenación Urbana (en adelante el Plan o el Plan General) constituye el planeamiento urbanístico del municipio de Cieza y sustituye, a todos los efectos, al instrumento anterior; el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado en el 8 de Abril de 1983.
2. Este Plan General es concordante y conforme al marco normativo vigente, especialmente a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de ordenación territorial y régimen del suelo (en adelante Ley 2/2001) y al 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 2/2008).
3. El ámbito de aplicación del Plan General es la totalidad del territorio comprendido en el término municipal de Cieza.
4. El objeto de las presentes Ordenanzas es la regulación urbanística del ámbito del Plan, estableciendo las determinaciones urbanísticas correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de aquéllas.

### CAPÍTULO 2.- VIGENCIA, EFICACIA Y EFECTOS

#### Artículo 2. Vigencia

1. Este Plan General será de obligado cumplimiento desde el día siguiente a la publicación del anuncio de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria.
2. La vigencia temporal del Plan General será indefinida, sin perjuicio de la necesidad de que puedan afrontarse correcciones, adecuaciones, modificaciones puntuales o, en su caso, la revisión íntegra del mismo.
3. No obstante lo anterior, se aconseja la revisión del mismo una vez transcurridos ocho años desde su entrada en vigor o cuanto sobrevengan alguno o varios de los supuestos que se enumeran en el capítulo siguiente.
4. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento del Plan General no afectará necesariamente a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que resultasen inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia entre ellas, o cuando venga impuesto por sentencias judiciales u ordenamiento de rango superior.

#### Artículo 3. Eficacia

1. Conforme a las competencias que otorga la Ley 2/2001 al planeamiento urbano municipal, el presente Plan General define la ordenación de todo el territorio municipal mediante el establecimiento de las determinaciones urbanísticas necesarias, incluidas de forma especial las relativas a la calificación y usos del suelo.

2. Lo anterior debe entenderse sin perjuicio del cumplimiento de la legislación y planificación vigentes, así como de los cambios que pudieran sobrevenir sobre aquellas.
3. Este Plan General queda igualmente sometido al dictamen de los órganos competentes para su mejor interpretación, supervisión y correcta ejecución.

#### Artículo 4. Efectos

1. La entrada en vigor del presente Plan General tiene los siguientes efectos:
  - a) La derogación del planeamiento general y de desarrollo anteriores.
  - b) La obligación de adaptación al mismo de los instrumentos de ordenación y gestión urbanística que no contasen con acuerdo de aprobación definitiva.
2. La aprobación definitiva o vigencia de este Plan supone además su:
  - a) Publicidad. Entendida como el derecho de cualquier ciudadano a consultar la documentación íntegra del Plan General, para lo que el Ayuntamiento pondrá a disposición pública un ejemplar completo y debidamente diligenciado.
  - b) Ejecutoriedad. Implica la declaración de utilidad pública de las obras públicas previstas en el Plan General y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.
  - c) Obligatoriedad. Significa el deber del cumplimiento de sus determinaciones, legalmente exigible tanto para los distintos órganos de la Administración Pública como para los particulares.
  - d) Declaración de fuera de ordenación. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial aplicable, los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan que no cumplan las condiciones establecidas en el mismo, no serán calificados como fuera de ordenación, salvo que así se señale expresamente o cuando, conforme a los criterios fijados al efecto, sea susceptible de declararse así.

### CAPÍTULO 3.- REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y ADECUACIÓN

#### Artículo 5. Supuestos justificativos de revisión

1. El Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a la revisión del Plan General en los siguientes supuestos:
  - a) Hayan transcurrido ocho años desde la aprobación definitiva.
  - b) Cuando se apruebe una legislación de rango superior o una figura de Ordenación del Territorio que obligue a la revisión del planeamiento o, aún cuando no lo haga, suponga la generación de contradicciones con determinaciones sustanciales del Plan General.
  - c) Cuando las actuaciones y/o intervenciones municipales o supramunicipales provoquen cambios sustanciales en la situación socioeconómica, territorial o urbanística del municipio que conlleven la inadecuación del modelo previsto en este Plan General.
  - d) Cuando el suelo urbano consolidado esté ocupado por la edificación en una proporción igual o superior al 90 % de su capacidad edificatoria. A los efectos de cálculo de dicho porcentaje, y siempre que no existan otros medios más directos o correctos para determinarlo, se tendrán en cuenta las licencias de edificación otorgadas en relación con las ordenanzas aplicables y las superficies atribuidas a cada una.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

4. La cartografía empleada en este Plan no tiene significancia catastral ni registral, sin perjuicio de que las delimitaciones de terrenos y usos sean ocasionalmente coincidentes con la propiedad.

#### Artículo 8. Supuestos justificativos de actualización

1. Cuando el número o alcance de las modificaciones y/o adecuaciones aprobadas definitivamente lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá instar la elaboración de un texto adaptado o refundido del Plan General al objeto de facilitar su consulta e interpretación.
2. Dicho nuevo texto podrá afectar a parte o a la totalidad de los documentos que componen el Plan General, aunque en ningún caso podrán introducirse cambios ni alteración alguna en los contenidos que no estén debidamente justificados como resultado de la incorporación de modificaciones o adecuaciones previas o de la mera subsanación de errores materiales.
3. Asimismo, en el texto deberá hacerse constar por algún medio los cambios realizados, de tal forma que puedan identificarse con facilidad. Para ello se recomienda la inclusión a modo de anexo de un listado de los cambios realizados respecto al texto inicial.
4. Si el Ayuntamiento dispusiera en un futuro de una base cartográfica de mayor nivel de precisión, actualización, o mejor contenido o calidad, que la utilizada por el Plan General, podrá acordar la redacción de una versión adaptada de los planos que transcriba a esa mejor cartografía las mismas determinaciones de aquél, pudiendo adecuar a la nueva cartografía las mediciones o demás referencias dimensionales o superficiales que sean necesarias. En este sentido, las diferencias con los contenidos del presente Plan, si las hubiese, tendrán un carácter equivalente al de subsanación de error material.

### CAPÍTULO 4.- CONTENIDO E INTERPRETACIÓN

#### Artículo 9. Documentación que conforma el Plan General

1. El presente Plan General tiene el contenido, alcance y determinaciones que son exigibles en virtud de la legislación vigente aplicable, sin perjuicio de que en determinadas cuestiones el tratamiento y detalle sea aún más pormenorizado.
2. El Plan General está conformado por los siguientes tomos y documentos:
  - a) Tomo I:
    - Documento nº1- Memoria, Programación, Informe de Sostenibilidad Económica.
    - Anexo. Colaboración administrativa y participación pública.
  - b) Tomo II:
    - Documento nº2- Planos de Información y Ordenación.
  - c) Tomo III:
    - Documento nº3- Ordenanzas Urbanísticas
    - Documento nº4- Catálogo de Patrimonio.
  - d) Tomo IV:
    - Documento nº5- Informe de Sostenibilidad Ambiental (y planos).
    - Documento nº6- Informe de Sostenibilidad Ambiental. Síntesis.
3. Con carácter general, los documentos tendrán la condición de vinculantes, excepto el contenido de información de la memoria, y con las especificidades del artículo siguiente.

e) Cuando la tendencia de crecimiento demográfico cambie sensible y prolongadamente, suponiendo una variación porcentual positiva de la población igual o mayor a un 20% interanual durante un período de cinco años consecutivos.

2. La revisión del Plan General se ajustará a las normas de competencia y procedimiento que se establezcan en la legislación urbanística en cada momento.

#### Artículo 6. Supuestos justificativos de modificación

1. Tendrán la consideración de modificación del Plan General, como mínimo, la delimitación de sectores de actuación, el cambio de clasificación o calificación del suelo de cualquier parcela y, en general, la reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones sustanciales, siempre que por su entidad no pueda considerarse un supuesto de revisión o, en caso contrario, puedan resolverse mediante criterios de interpretación o aclaratorios.
2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la misma y un estudio o descripción de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, de modo que quede patente su carácter puntual y sus posibles efectos.
3. El procedimiento para efectuar las modificaciones será el previsto por la legislación correspondiente, con las limitaciones y requisitos que en ella se establezcan.

#### Artículo 7. Supuestos justificativos de adecuación

1. No tendrán el carácter de revisión ni de modificación del Plan General, sino de adecuación, los cambios concretos de alguno o varios de sus contenidos como consecuencia de:
  - a) Corrección de errores materiales.
  - b) Ajustes previstos en estas normas, referentes a límites municipales, de ámbitos de planeamiento, áreas de reparto, unidades de actuación, sistemas generales y locales, elementos dotacionales u otros aspectos.
  - c) La aplicación de lo regulado en esta normativa respecto a compatibilidad y sustitución de usos.
  - d) Las aclaraciones interpretativas de las Ordenanzas o cualquier otra parte del documento que pudieran producirse a lo largo de la gestión y ejecución del Plan General, y que deberán incorporarse para futuras aplicaciones como instrucción aclaratoria, previo acuerdo plenario al efecto.
2. Para las adecuaciones que supongan ajustes en las delimitaciones, cuando afecten a terceros propietarios o a dotaciones públicas, se estará a lo siguiente:
  - a) No supondrá merma de derechos y, si lo supusiere, deberán ser compensados por el Ayuntamiento mediante los mecanismos que reglamentariamente procedan, como la suscripción de convenios de planeamiento entre las partes.
  - b) Si supusieran merma superficial de sistemas generales dotacionales, no podrán realizarse hasta que aquella no se compense en otro lugar, en igual cantidad y en similares condiciones.
3. Las adecuaciones del PGOU se podrán incorporar y promover desde la tramitación de los instrumentos de desarrollo y complementarios, incluso de los proyectos de ejecución, estando sujetas al trámite que se determine.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

- c) En los planos, las determinaciones establecidas mediante referencias a elementos firmes o edificios preexistentes prevalecen sobre el resto.
  - d) Las determinaciones numéricas prevalecen sobre las expresadas en texto.
  - e) Si existiese contradicción entre mediciones sobre planos y la realidad, prevalecerá esta última, previa comprobación topográfica o mediante los medios que lo acrediten.
  - f) En cuanto a las cuestiones ambientales, primará lo establecido en la Memoria Ambiental sobre lo recogido en el ISA o en el PGOU
6. La información parcelaria y cartográfica contenida en el soporte gráfico no constituye determinación de Plan General, sin perjuicio de que la regulación urbanística se aplique sobre las unidades parcelarias resultantes.

#### Artículo 10. Determinaciones del plan

1. Las determinaciones del Plan General pueden ser:
- a) Vinculantes, siendo de obligado cumplimiento.
  - b) Indicativas, siendo de aplicación preferente en los términos en que estén establecidas, salvo que medie justificación expresa que aporte mejor solución.
  - c) Orientativas, teniendo como única finalidad mostrar alternativas o propuestas plausibles, lo que exime de la necesidad de justificar su cumplimiento.
2. Con carácter general, todas las determinaciones tendrán la condición de vinculantes, salvo que expresa y manifiestamente se indique otra; en los planos, memoria, normas, fichas, etc.
3. Las determinaciones del Plan se entenderán de conformidad con la legislación estatal y autonómica vigente, prevaleciendo las de estas últimas sobre la normativa municipal. Todas las referencias contenidas en el presente articulado que se remitan a normativa estatal o autonómica específica a la entrada en vigor del presente Plan, se entenderán efectuadas a las eventuales modificaciones, derogaciones y desarrollos posteriores que se produjeran sobre las mismas.

#### Artículo 11. Interpretación

1. La interpretación última del Plan General compete al Ayuntamiento, con la asesoría de los servicios técnicos municipales (en adelante STM), sin perjuicio de las facultades que corresponden al órgano sustantivo de la Comunidad Autónoma de Cantabria, con arreglo a la legislación y a las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. En caso de duda o contradicción, en la interpretación de las Ordenanzas prevalecerá siempre la solución más favorable para, en el siguiente orden:
- a) Mayor defensa del interés general de la colectividad sobre el particular.
  - b) Menor edificabilidad lucrativa y mayor dotación pública.
  - c) Mejor conservación del patrimonio y otros elementos protegidos.
  - d) Salvaguarda del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana.
3. Para cualquier otra cuestión no contemplada en los anteriores puntos, los STM serán los responsables de dirimir el criterio, con la consiguiente aprobación de la interpretación aclaratoria, y con las salvedades y limitaciones mencionadas respecto a las distintas competencias que intervienen en la gestión y práctica urbanística, ya citadas en el punto 1.
4. Si siguiesen existiendo dudas en las determinaciones del Plan General, prevalecerá siempre la interpretación más favorable al interés público.
5. La interpretación de los documentos del Plan, especialmente de las presentes Ordenanzas, se ajustará a los siguientes criterios, en orden de prelación:
- a) Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos, salvo error material manifiesto en los primeros.
  - b) Los planos de menor escala prevalecen sobre el resto (prioridad de los planos a escala 1: 2.000 sobre la de 1: 5.000, de éstos sobre los de 1: 20.000 y así sucesivamente).

CVE-2014-9838

- b) En el suelo rústico, con carácter general, la gestión y ejecución de las determinaciones serán directas, previa obtención de las autorizaciones que se requieran. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá delimitar ámbitos sujetos a la aprobación de Planes Especiales u otros instrumentos análogos para una ordenación más pormenorizada, de conformidad con la legislación urbanística.

## CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

### Sección 1.- Objeto y tipos

#### Artículo 15. Objeto

1. Los instrumentos de ordenación tienen por objetivo principal el desarrollo del planeamiento general, debiendo desarrollar y concretar las determinaciones y limitaciones de aquél.

#### Artículo 16. Tipos

1. Los instrumentos de ordenación básicos son los siguientes:

- a) Planes Parciales.
  - b) Planes Especiales.
2. A efectos del presente Plan General, se consideraran como instrumentos de ordenación complementarios los siguientes:
    - a) Estudios de Detalle.
    - b) Catálogos.
    - c) Ordenanzas Urbanísticas (complementarias).
    - d) Otros análogos.

3. Los instrumentos complementarios podrán concretar o pormenorizar los contenidos de los planes parciales o especiales y, en su caso, aprobarse y aplicarse para cualquier clase de suelo, incluso en suelo urbano consolidado y rústico.

### Sección 2.- Planes especiales

#### Artículo 17. Objeto

1. Los planes especiales son instrumentos de planificación que podrán formularse, con carácter general, para las finalidades previstas en la legislación urbanística, ordenando y regulando previsiones o materias contenidas, o no, en el Plan General.
2. Podrán formularse también en ámbitos de suelo rústico, previamente delimitados por el Ayuntamiento en los términos que establece la citada Ley 2/2001.

#### Artículo 18. Iniciativa y competencia

1. Con carácter general, la formulación de los Planes Especiales corresponderá a la Administración Pública.
2. Podrán formularse también por otras Administraciones cuando éstos vinieren motivados por normativa específica, como la relativa a: recursos naturales, piscícolas o cinegéticos, aprovechamientos forestales, de patrimonio histórico y cultural, infraestructuras básicas, etc.

## TÍTULO II.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

### CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 12. Competencia

1. Con carácter general, la gestión del Plan compete al Ayuntamiento de Cieza, que deberá fomentar el desarrollo del mismo de acuerdo a los plazos y previsiones en él contenidas.
2. La vigilancia del cumplimiento de la ordenación y determinaciones del presente Plan General corresponderá asimismo al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias atribuidas en la legislación urbanística o sectorial a otros organismos, Administraciones o entes públicos. No obstante, se posibilitará en lo posible la participación de los particulares en las decisiones urbanísticas de interés general, con las limitaciones aplicables y en cumplimiento de los derechos y deberes concurrentes.
3. La Comunidad Autónoma de Cantabria y el resto de Administraciones Públicas podrán participar del desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico, especialmente cuando tengan atribuidas las competencias sobre determinadas materias. Se instará siempre su participación cuando se afecte a infraestructuras, servicios o dotaciones que les competan, o cuando por su relevancia o envergadura sean de interés para el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, sin perjuicio de las preceptivas exigencias normativas.

#### Artículo 13. Desarrollo temporal

1. Las actuaciones previstas por el Plan General procurarán desarrollarse en los plazos y con las prioridades establecidas en el Programa de Actuación contemplado en la memoria.
2. La prelación establecida en el este programa podrá ser modificada por el Ayuntamiento de forma justificada.
3. El incumplimiento de la programación prevista facultará al Ayuntamiento para formular el planeamiento de desarrollo que corresponda y para instar a la ejecución del Plan en el marco de sus competencias y responsabilidades.

#### Artículo 14. Instrumentos de actuación

1. Para la consecución y desarrollo de la ordenación y de las previsiones del Plan General se procederá siempre de acuerdo con la legislación urbanística en vigor.
2. Los instrumentos de actuación fundamentales son:
  - a) Instrumentos de ordenación.
  - b) Instrumentos de gestión.
  - c) Instrumentos de ejecución.
3. La ordenación, gestión y/o ejecución de las previsiones y determinaciones del Plan están vinculadas a la clasificación del suelo de modo que:
  - a) En el suelo urbano consolidado, con carácter general, la ejecución del planeamiento se efectuará mediante actuaciones aisladas o sistémicas que facilitan la ejecución directa, previa obtención de las licencias oportunas y, en su caso, de la aprobación de los proyectos e instrumentos que se soliciten como: estudios de detalle, proyectos de urbanización, proyectos de parcelación, normalización de fincas o cualquier otro similar.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**Artículo 19. Contenido**

1. Las determinaciones de los Planes Especiales se inspirarán, en lo que sea pertinente, en las de los Planes Parciales y deberán contener las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas.
2. El Ayuntamiento requerirá a los promotores de los planes especiales los estudios complementarios que procedan para garantizar la mejor adecuación de sus previsiones de desarrollo al entorno y a las características de su ámbito. Dichos estudios, como pueden ser los de integración paisajística, inundabilidad, agrológicos o cualquier otro análogo, deberán contribuir a una mejor ordenación y uso de los ámbitos a los que afecte.
3. Los planes, además de adecuarse a lo dispuesto en los apartados anteriores, en el artículo 114 de la Ley 2/2001 y en el resto de normativa aplicable, deberán incluir también determinaciones encaminadas a:
  - a) Regular los materiales, cromatismo y composición de las fachadas y cubiertas. Que armonizarán con el entorno siendo coherentes con la arquitectura propia del núcleo.
  - b) Establecer las características formales, constructivas y estéticas de los viales, cerramientos y otros elementos de urbanización, con especial referencia a la preservación del arbolado existente y al empleo de vegetación autóctona en los cerramientos perimetrales.
  - c) Procurar la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.
4. Cuando se trate de planes especiales que contemplen la posibilidad de construcción de viviendas unifamiliares, como los contemplados en la Disposición Adicional 9ª de la Ley 2/2001, el estudio de integración paisajística será obligatorio, debiendo incluir medidas de integración específicas al objeto de minimizar los movimientos de tierras y evitar la transformación relevante del terreno.

**Sección 3.- Otros instrumentos complementarios****Artículo 20. Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento de desarrollo o general, con las limitaciones que fija la legislación.
2. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:
  - a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como 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.
  - b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios.
3. Con carácter general, los Estudios de Detalle serán los instrumentos de ordenación pormenorizada en el suelo urbano consolidado, especialmente cuando resulte aconsejable para una ejecución razonable y adecuada de las determinaciones del planeamiento general.

**Artículo 21. Catálogos.**

1. El presente Plan General contiene un Catálogo de Patrimonio en el que se regula la protección y conservación de aquellos edificios, espacios o elementos arquitectónicos o naturales que requieren de un tratamiento urbanístico singular.
2. Asimismo, el Ayuntamiento dispone de un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico redactado y conforme a lo señalado en el artículo 112 y en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 2/2001, que es de obligado cumplimiento.
3. Si los instrumentos de ordenación contuviesen determinaciones relativas a la conservación, protección o mejora de monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes, éstos se relacionarán en un catálogo específico, que formará parte del planeamiento que lo recoja y se aprobará simultáneamente con éste.
4. En cualquier catálogo, se registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los elementos incluidos y se indicarán las condiciones de protección y/o intervención que procedan. En ningún caso, estas condiciones podrán ser contrarias o más permisivas que las que resultasen aplicables del Plan General y del resto de normativa.
5. La inclusión de un elemento en el catálogo requerirá de audiencia expresa a los interesados y consulta al órgano autonómico en materia de patrimonio, siguiendo una tramitación equiparable a las adecuaciones. Sin embargo, la exclusión será objeto de una modificación puntual del Plan, con igual obligación expresa de audiencia.

**Artículo 22. Ordenanzas urbanísticas complementarias**

1. Con independencia de las condiciones y ordenanzas contenidas en este Plan General, y al margen de ellas, el Ayuntamiento queda facultado para regular mediante ordenanzas municipales aquellos aspectos complementarios o específicos del planeamiento no reglados suficientemente en el Plan.
2. Estas ordenanzas deberán ser compatibles con el Plan, al que no podrán modificar por sí solas, y no podrán afectar a las condiciones de edificabilidad, usos del suelo y, en general, a los derechos y deberes básicos de la propiedad.
3. No obstante lo anterior, podrán completar las normas de aplicación directa previstas en la Ley 2/2001 y, en su caso, desarrollar o reforzar las contenidas en las Normas Urbanísticas Regionales, respetando sus contenidos mínimos, que no pueden alterar o reducir.
4. Las ordenanzas urbanísticas cuyo contenido esté directamente relacionado con el desarrollo urbanístico municipal deberán incorporarse de algún modo a las presentes ordenanzas, para su constancia pública y efecto.

**CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN****Sección 1.- Disposiciones generales****Artículo 23. Objeto y tipos de gestión**

1. Se entiende por gestión urbanística el conjunto de actuaciones, públicas o privadas, encaminadas a materializar las previsiones del planeamiento, incluyendo las operaciones necesarias para concretar los derechos y deberes de los propietarios afectados.
2. La gestión se lleva normalmente a cabo por sectores o unidades de actuación y, en cualquier caso, a través de alguno de los siguientes procedimientos:

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

#### **Sección 4.- Otras actuaciones e instrumentos de gestión**

##### **Artículo 25. Expropiación forzosa**

1. La expropiación forzosa como instrumento de gestión urbanística se aplicará en los siguientes supuestos:
  - a) Para la obtención aislada de terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones públicas, cuando no esté previsto su obtención por alguno de los sistemas de ejecución del planeamiento.
  - b) Para la regularización de fincas, formación de manzanas y demás actuaciones aisladas en que convenga suprimir elementos constructivos preexistentes.
  - c) Para cuando se haya establecido este sistema en actuaciones integradas en unidades de actuación.
  - d) Como instrumento adicional al servicio de los urbanizadores en los sistemas de actuación de base privada.
  - e) Para la constitución y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
  - f) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.
  - g) En todos los demás supuestos legalmente establecidos.
2. El ejercicio de la potestad expropiatoria se ajustará a lo dispuesto en la normativa vigente, siendo de aplicación preferente en esta materia la legislación estatal.

##### **Artículo 26. Ocupación directa**

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos dotacionales públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de actuación excedentaria. Requerirá que esté aprobado el planeamiento de detalle en cada caso preciso y que el Ayuntamiento haya determinado también tanto el aprovechamiento correspondiente al titular del terreno que se pretende ocupar como el de las unidades de actuación excedentarias en las que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento.
2. El procedimiento será el establecido en la legislación urbanística.

##### **Artículo 27. Parcelación**

1. Tendrán la condición de parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano o cuando no tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.
2. La parcelación requiere la aprobación previa del consiguiente proyecto en el que, entre otros contenidos, deberá incluir una justificación expresa del cumplimiento de las determinaciones del Plan, especialmente en lo relativo a parcelas mínimas exigibles y alineaciones.
3. Solo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el suelo urbano consolidado. Las parcelaciones rústicas serán las que afecten a los suelos clasificados en el Plan General como tales, y estarán regladas y limitadas por lo dispuesto en la normativa vigente.

##### **Artículo 28. Reparcelación**

1. La reparcelación, a diferencia de la parcelación, es el mecanismo propio de ámbitos o unidades de actuación, teniendo como finalidad adicional la distribución equitativa de los

- a) Actuaciones integradas (o sistemáticas), mediante alguno de los siguientes sistemas:

- Sistema de compensación.
- Sistema de cooperación.
- Sistema de expropiación.
- Sistema de concesión de obra urbanizadora.

- b) Actuaciones aisladas (o asistemáticas).

- c) Otras actuaciones y herramientas de gestión:

- Normalización de fincas.
- Expropiación forzosa.
- Ocupación Directa.
- Reparcelación.
- Convenios urbanísticos.

3. Las Administraciones Públicas podrán llevar a cabo actuaciones en cualquier clase de suelo para la ejecución de los sistemas generales o cualesquiera otras dotaciones públicas de interés.

#### **Sección 2.- Actuación integrada: sistemas de actuación**

1. La regulación detallada de los distintos sistemas de actuación queda remitida a lo que establezca la legislación urbanística en vigor.
2. Su aplicación, contenido y tramitación se ajustarán igualmente a lo que establezca la normativa en cada momento.

#### **Sección 3.- Actuación aislada o asistemática**

##### **Artículo 24. Actuaciones aisladas**

1. Con carácter general, en el suelo urbano consolidado la ejecución del planeamiento se efectuará mediante actuaciones aisladas. Será pues suficiente el cumplimiento de las determinaciones del presente Plan General, salvo que éste remitiese a la aprobación previa de un Plan Especial, Estudio de Detalle u cualquier otro proyecto o instrumento complementario, y tras la obtención de las pertinentes licencias y demás autorizaciones.
2. En el suelo rústico la gestión será equiparable al suelo urbano consolidado, en cuanto que tiene carácter de ejecución directa, sin perjuicio igualmente del requerimiento de un Plan Especial y de las autorizaciones exigibles.
3. Sin perjuicio de lo anterior, cuando así lo establezcan las ordenanzas de zona, o por requerimiento de los Servicios Técnicos Municipal sustentado en criterios urbanísticos, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios la presentación y aprobación de los instrumentos complementarios y proyectos necesarios para materializar de forma adecuada las determinaciones del Plan.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

2. Los proyectos técnicos presentados serán archivados por el Ayuntamiento, que se compromete a vigilar que la ejecución se corresponda con el contenido de los mismos. Cualquier alteración, modificación o cambio durante la ejecución de los proyectos, o con posterioridad a su aprobación (concesión de licencia) deberá ser inmediatamente comunicados por el promotor al Ayuntamiento, que deberá pronunciarse sobre el alcance y efectos de los mismos para, en caso necesario, tomar las medidas oportunas.

## **Sección 2.- Proyectos de Urbanización**

### **Artículo 33. Objeto**

1. De acuerdo con lo señalado en el artículo 63 de la Ley 2/2001 los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica y posibilitar la realización material de las determinaciones del planeamiento general o de desarrollo.
2. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General u otros instrumentos de desarrollo del mismo.
3. Los Proyectos de Urbanización serán siempre exigibles con carácter previo a la ejecución material de sectores o unidades de actuación, salvo que estuviesen ya incluidos en el planeamiento de desarrollo. Sin embargo, podrán asimismo exigirse y/o proponerse sobre suelo urbano consolidado o rústico cuando la situación de éste lo requiera para una ejecución adecuada del planeamiento general.

### **Artículo 34. Iniciativa y competencia**

1. Los proyectos de urbanización podrán ser de iniciativa pública o privada.
2. En cualquier caso, estos proyectos habrán de ser redactados por técnico competente.

### **Artículo 35. Obras de urbanización**

1. A efectos de su definición, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
  - a) Excavación y movimiento de tierras.
  - b) Pavimentación de viario.
  - c) Red de riego e hidrantes contra incendios.
  - d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - e) Red de distribución de agua.
  - f) Red de distribución de energía eléctrica.
  - g) Red de distribución de gas.
  - h) Canalizaciones de telecomunicación.
  - i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
  - j) Alumbrado público
  - k) Otras obras asimilables.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver la conexión con los servicios e infraestructuras generales del municipio, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. En caso contrario, contendrán las medidas para solucionar la situación, siendo requisito para su aprobación.

beneficios y cargas derivados de aquéllos, debiendo ajustar las parcelas resultantes a las obligaciones y aprovechamientos correspondientes a cada una de las aportadas.

### **Artículo 29. Normalización de fincas**

1. La normalización de fincas, a diferencia de las parcelaciones y reparcelaciones, se limitará a regularizar la configuración física de fincas o parcelas preexistentes para adaptarlas a las determinaciones del Plan, en los términos dispuestos en el artículo 129 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

2. Podrá formularse por parte de los propietarios afectados o instancias del Ayuntamiento como condición necesaria para la ejecución del planeamiento.

### **Artículo 30. Convenios urbanísticos**

1. Los convenios urbanísticos contendrán una memoria en la que expresarán sucintamente los motivos, causas y fines de interés público que los justifiquen. El contenido de los convenios podrá determinar también el régimen obligacional asumido por las partes y las indemnizaciones o compensaciones económicas que procedan por su resolución o incumplimiento.
2. Los convenios que se suscriban no podrán en ningún caso contravenir el planeamiento ni la legislación urbanística ni el ordenamiento jurídico.
3. Con carácter general, se reconocen dos tipos de convenios urbanísticos:
  - a) De planeamiento. Aquellos que tienen por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico.
  - b) De gestión. Aquellos que tienen por objeto exclusivamente fijar los términos y condiciones de la concreta ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración o modificación de aquél.
4. Como en los casos anteriores, la regulación pormenorizada será la derivada de la legislación vigente aplicable.

## **CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

### **Sección 1.- Disposiciones generales**

#### **Artículo 31. Objeto y tipos**

1. El objeto de los proyectos de ejecución es la realización de las obras o de las actuaciones que se contemplen en los instrumentos previos de ordenación y gestión.
2. Tipos Se consideraran como proyectos o instrumentos de ejecución como mínimo los siguientes:
  - a) Proyecto de Urbanización
  - b) Proyecto de Edificación
  - c) Proyectos de Actividad y/o Instalaciones
  - d) Proyecto de Parcelación
  - e) Otros proyectos o actuaciones

#### **Artículo 32. Condiciones generales**

1. El contenido, alcance y concreción de cada proyecto dependerá de su ámbito y objetivo, pero en ningún caso podrán contener determinaciones contrarias a este Plan General.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**Artículo 36. Contenido**

1. Contendrán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios. Deberán también detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
2. Sin perjuicio de lo anterior, el promotor de Proyectos de Urbanización deberá vigilar por el cumplimiento del resto de determinaciones que pudiesen afectar a los contenidos exigibles en el ámbito de este Plan General, y especialmente de las exigencias derivadas del cumplimiento de la memoria ambiental.
3. Los proyectos de urbanización, salvo que se integren en los planes parciales que desarrollen, y éstos ya lo contemplasen, deberán contener un estudio de integración paisajística y un programa de seguimiento ambiental en los términos señalados en la memoria ambiental y recogidos en las presentes ordenanzas.
4. Los proyectos de urbanización de formularán y tramitarán de conformidad con la establecido en la legislación urbanística.
5. Además, deberán tener en cuenta la legislación sectorial que en cada caso les sean de aplicación, y en todo momento, la de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y sensoriales, buscando garantizar el acceso universal a los espacios urbanizados.

**Artículo 37. Ejecución de las obras**

1. La ejecución de los proyectos de urbanización de ámbitos o unidades de actuación corresponderá a la Administración, a la junta de compensación o al agente urbanizador, según que el desarrollo haya sido por cooperación, compensación o concesión de obra urbanizadora.
2. El resto de proyectos se ejecutarán por parte del promotor.

**Sección 3.- Proyectos de Edificación****Artículo 38. Objeto**

1. Los proyectos de edificación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de edificios, justificando las soluciones concretas adoptadas, sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y privativos, sus instalaciones y el acondicionamiento a su entorno.
2. Todas las obras de edificación, con independencia de la clase de suelo o del destino o uso de la construcción, requieren la presentación y aprobación previa del correspondiente proyecto, que será imprescindible para la solicitud de las licencias.

**Artículo 39. Iniciativa y competencia**

1. Los proyectos de edificación podrán ser de iniciativa pública o privada.
2. En cualquier caso, estos proyectos habrán de ser redactados por técnico competente.

**Artículo 40. Tipos de proyectos**

1. A los efectos de agrupar o categorizar los distintos tipos de obras de edificación se establece la siguiente distinción básica:

a) Obras en los edificios. Aquellas que se efectúan en el interior o en las fachadas exteriores del edificio, sin que supongan alteración o modificación del volumen, de la estructura o de los planos de fachada. También se incluyen en este grupo las obras rehabilitación y reforma inmueble.

b) Obras de nueva edificación. Aquellas que tiene por objeto la reconstrucción, sustitución o ampliación de un inmueble preexistente, así como aquellas que supongan la construcción de nuevos edificios sobre solares vacíos.

c) Obras de demolición. Aquellas que implican la desaparición total o parcial del inmueble.

**Artículo 41. Contenido**

1. Los Proyectos de Edificación comprenderán como mínimo una Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras, un plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

2. Los proyectos de edificación se ajustarán a la normativa de aplicación y a las determinaciones específicas aplicables de las presentes Ordenanzas. Para su verificación, incluirán una justificación expresa del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación y, en su caso, sobre el resto de normas a las que esté sujeto.

3. Se vigilará en cualquier caso el cumplimiento de todas las exigencias y garantías exigibles y, especialmente, las derivadas del Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (B.O.E. de 28 de marzo de 2006), y sus Documentos Básicos (DB):

- |                                         |                                                     |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| a) DB SE: Seguridad Estructural         | g) DB SI: Seguridad en caso de incendio             |
| b) DB SE AE: Acciones en la edificación | h) DB SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad |
| c) DB SE C: Cimientos                   | i) DB HS: Salubridad                                |
| d) DB SE A: Acero                       | j) DB HR: Protección frente al ruido                |
| e) DB SE F: Fábrica                     | k) DB HE: Ahorro de energía                         |
| f) DB SE M: Madera                      |                                                     |

4. Los proyectos de edificación contendrán además una justificación del cumplimiento de las prescripciones contenidas en la Ley de Cantabria 3/1996, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y en general de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

**Sección 4.- Otros proyectos****Artículo 42. Proyectos de actividad y/o instalaciones**

1. Los Proyectos de Actividad y/o Instalaciones tienen por finalidad concretar y precisar las instalaciones, maquinaria u otros elementos que son precisos para el ejercicio de una actividad.

2. Con carácter general, se distinguen dos tipos:

- a) De instalación de actividades. Aquellos que definen con antelación a la construcción del edificio o local, los elementos mecánicos o instalaciones que son necesario para su

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

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

3. Actuaciones provisionales, entendiéndose por tales las que se acometan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.

d) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

e) Ocupaciones temporales o provisionales por grandes instalaciones.

f) Otros proyectos de similar naturaleza.

4. Los proyectos de actuaciones de carácter estable se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y, cuando no las hubiera, a las contenidas en estas Ordenanzas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

5. Para las actuaciones provisionales el Ayuntamiento fijará en cada caso el contenido y especificaciones pertinentes que deban cumplirse.

6. Todas ellas tendrán la consideración de obras mayores, salvo las provisionales y las estables definidas en los párrafos c), d), e), f), i) y n) y las que pudieran ser asimiladas a ellas. En consecuencia todos estos supuestos estarán sujetos a la obtención de las preceptivas licencias municipales, con la salvedad de los montes, que estarán exentos.

7. Las actuaciones descritas en este artículo podrán quedar exentas de la presentación del correspondiente proyecto sólo si, previa justificación expresa de los STM, en base a las características, naturaleza y envergadura de las mismas, no se considerase necesario, y siempre y cuando no existiese una normativa de rango superior que implique su presentación y aprobación.

#### Artículo 45. Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. Todos los proyectos de urbanización y de nueva edificación están obligados a la solicitud del informe de alineaciones y rasantes oficiales, a las que deberán ajustarse.

2. En función de las características y alcance de la actuación pretendida, en caso de que la alineación existente no coincidiese con la oficial, se instará al previo trámite de la cesión correspondiente.

3. La tramitación de esta solicitud (tasas, documentación, requisitos, etc.) se regulará por el Ayuntamiento mediante ordenanza municipal. Hasta entonces la documentación mínima será una instancia-solicitud acompañada de:

a) Una breve memoria descriptiva del proyecto, con identificación de su localización.

b) Un plano, a escala mínima de 1/500 en que se aprecie la alineación existente, una planta de la obra pretendida y, en su caso, la alineación oficial considerada por el promotor.

correcto funcionamiento. En cualquier caso, deberán ser aprobados por el Ayuntamiento previamente al comienzo de la actividad.

b) De mejora de instalaciones. Aquellos que definen la sustitución o mejora de las existentes en edificios o locales en lo que previamente se desarrollaba una actividad.

#### Artículo 43. Proyectos de Parcelación y/o Reparcelación

1. Los proyectos de parcelación y reparcelación son aquellos cuyo objeto sea la segregación simultánea de terrenos en dos o más lotes siempre y cuando se cumplan los requisitos de parcela mínima y el resto de las Ordenanzas aplicables.

2. Los proyectos de parcelaciones y reparcelaciones se atenderán en todo a lo establecido en la normativa urbanística.

#### Artículo 44. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

1. A los efectos de estas Ordenanzas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones u otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores. Se distinguen dos tipologías para su regulación: estables y provisionales.

2. Actuaciones estables, cuando su objeto haya de tener carácter permanente o de duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a modo orientativo, los siguientes supuestos:

a) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

b) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso a vehículos.

c) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

d) Implantación fija de casetas de obra prefabricada o desmontable y similar.

e) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, mástiles de banderas, etc.

f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.

g) Obras civiles, tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.

h) Grandes infraestructuras: tendidos eléctricos, parques eólicos, canalizaciones de gas,...

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

j) Canteras y explotaciones mineras.

k) Instalaciones propias de las actividades extractivas, industriales, productivas o de servicios que no estén expresamente regladas en algún instrumento de desarrollo.

l) Vertederos de residuos o instalaciones asociados

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

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

- h) Referencia a los datos del Registro Fiscal de Edificios y Solares, si constaren, y a los documentos cobratorios municipales.
  - i) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble.
  - j) Valor urbanístico de la finca y valoración de los demás elementos del inmueble, si procede.
3. Este registro no tendrá obligatoriamente los efectos previstos en los artículos 247 y concurrentes de la Ley 2/2001, teniendo como única finalidad inicial la disponibilidad de información precisa sobre cada predio o finca urbana.

#### Artículo 48. Consultas e informes técnicos

1. Cualquier persona física o jurídica podrá formular ante el Ayuntamiento consultas relativas a cualquier extremo del planeamiento, siendo recomendables con carácter previo a la petición de licencias.
2. La consulta, cuando así lo requiera su objetivo, deberá acompañarse de un anteproyecto y croquis suficientes para su comprensión por los STM.
3. La respuesta a dicha consulta se evacuará el preceptivo Informe Técnico; en un plazo máximo de un (1) mes. El silencio administrativo tendrá sentido desfavorable.
4. Estos informes técnicos no tendrán carácter vinculante en ningún caso, no generando responsabilidad patrimonial ni compromiso ninguno por parte del Ayuntamiento.

#### Artículo 49. Cédulas urbanísticas

1. Cualquier persona física o jurídica podrá solicitar por escrito y en cualquier momento la denominada Cédula Urbanística, que versará sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, poniendo de manifiesto los condicionantes básicos conocidos. La solicitud de esta cédula o informe deberá acompañarse de la documentación suficiente para garantizar de forma inequívoca la localización del ámbito en cuestión y el sentido de la solicitud.
2. La cédula urbanística deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal responsable.
3. Las cédulas urbanísticas tienen carácter puramente informativo y los errores en las mismas serán siempre subsanables, sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar como consecuencia de los mismos.
4. Cuando la emisión de la Cédula Urbanística entrañe la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, se requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general se incorporarán como anexos al Plan General, al instrumento afectado y al expediente correspondiente.
5. Las cédulas urbanísticas emitidas por el Ayuntamiento serán nulas de pleno derecho si contradicen cualquier normativa o determinación de rango superior o el propio planeamiento.

### TÍTULO III.- INFORMACIÓN, LICENCIAS Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

#### CAPÍTULO 1.- OBLIGACIONES MUNICIPALES

##### Artículo 46. Publicidad y archivo de planeamiento

1. El Ayuntamiento queda obligado a la constitución de un archivo de planeamiento, en el que se custodiarán, como mínimo, los documentos del presente Plan General y todos aquellos planes y proyectos vinculados.
2. Asimismo se formalizará un libro de Registro en el que se inscribirán, además de los anteriores:
  - a) Las modificaciones de los anteriores y, en su caso, su derogación o vigencia.
  - b) Los acuerdos de aprobación definitiva de: instrumentos de planeamiento y gestión, convenios y otros proyectos
  - c) Las resoluciones administrativas y sentencias que afecten al planeamiento.
  - d) Las aprobaciones de criterios de interpretación y adecuaciones.
3. La documentación de este archivo podrá ser consultada por el público interesado, cuando sea de carácter público, para lo que se regulará un horario y unas condiciones de acceso.
4. La consulta de los documentos requerirá de la presentación de una instancia en la que se expongan los motivos.
5. El Ayuntamiento facilitará en la medida de lo posible la disposición al público de copias de los documentos; en soporte físico (papel) y/o digital.
6. Los documentos de planeamiento que deban ser sometidos a información pública deberán serlo de forma que se facilite su consulta y comprensión de todos sus efectos, poniendo a disposición de los interesados toda la documentación y, en caso de que se requiera, prestando atención por parte de los STM o de personal cualificado.

##### Artículo 47. Registro de solares

1. El Ayuntamiento de Cieza podrá constituir un registro público de solares sin edificar y de las construcciones en ruina.
2. El Registro municipal expresará, respecto de cada finca o solar, las circunstancias siguientes:
  - a) Situación, nombre de la finca, si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.
  - b) Extensión y linderos con determinación, si fuere posible, de la medida de éstos.
  - c) Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
  - d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
  - e) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
  - f) Referencia a los datos de inscripción en dicho Registro.
  - g) Plazo de edificación y prórrogas, en su caso, con referencia al documento que lo determine.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

## CAPÍTULO 2.- LICENCIAS

### Artículo 50. Trámites y actos sujetos a licencia

1. Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijadas para cada caso por la legislación urbanística, así como por lo previsto en las presentes Ordenanzas y por cuantas ordenanzas o instrucciones sean aprobadas por el Ayuntamiento de Cieza.
2. Quedarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles por la legislación vigente, todos los actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo regulados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de Junio de 1978, así como los exigidos en las presentes Ordenanzas.
3. Con carácter general, será exigible a todos los actos de uso o construcción de naturaleza urbanística, y en especial a los siguientes:
  - a) Las obras de modificación, reforma, construcción y ampliación de edificios o instalaciones de toda clase.
  - b) Las obras que modifiquen la disposición interior o el aspecto exterior de edificios o instalaciones.
  - c) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
  - d) El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
  - e) Las obras y usos de cualquier tipo que hayan de realizarse con carácter provisional.
  - f) Las obras de instalación de servicios públicos.
  - g) Las obras civiles de toda clase.
  - h) Las parcelaciones o divisiones de fincas, no así la mera agregación.
  - i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado o las referidas a labores agrícolas ordinarias. Cuando el movimiento de tierra se encuentre vinculado a la apertura, mejora o mantenimiento de las vías de saca o desembosque de productos del aprovechamiento forestal en espacios de monte no requerirá de licencia municipal, aunque estará sujeta a la legislación de montes.
  - j) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general cuando el destino pretendido no sea el característico de la ordenanza de zona.
  - k) La demolición total o parcial de las construcciones, salvo en actuaciones urgentes por razón de ruina inminente.
  - l) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
  - m) La colocación de construcciones prefabricadas u otras instalaciones semejantes, cuando sean autorizables.
  - n) La colocación de carteles de propaganda e instalaciones privadas visibles desde la vía pública.
  - o) Las construcciones en suelo rústico.
  - p) Apertura de caminos y modificación o ensanchamiento de los existentes.

- q) La ocupación, desviación y modificación, aunque sea provisional, de los cauces públicos y sus zonas de protección.
  - r) La tala de árboles cuando sea consecuencia o se enmarque en un proceso de transformación urbanística. Quedan exentas las talas y cortas propias de la explotación forestal. En los casos que éstas se produjesen en montes se registrarán por su propia normativa, incluido lo concerniente a autorizaciones.
  - s) La colocación de cierres en suelo urbano, cualesquiera que sean los materiales empleados o las dimensiones, y siempre cuando se deriven de un proceso de parcelación urbanística. Si el cerramiento tiene un carácter temporal y obedece a medidas de protección perimetral de las plantaciones forestales, así como al aprovechamiento de pastos, queda excluido de la obtención de licencia municipal.
  - t) Apertura de establecimiento y cualquier actividad, así como sus modificaciones y posibles ampliaciones.
  - u) Otros actos análogos.
  - v) Las construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en el artículo anterior podrán requerir, a juicio de los STIM de autorización municipal expresa para su ejecución.
4. Quedan excluidas de obtención de licencia municipal las actuaciones anteriores cuando se desarrollen sobre espacios de monte cuando estén relacionadas con el normal aprovechamiento de éstos. Todo ello sin perjuicio de la pertinente y necesaria autorización por el órgano autonómico competente en la materia, cuyo informe será vinculante.

### Artículo 51. Excepciones de las licencias

1. Quedan excluidas de la obtención de licencia las obras para implantar equipamientos e infraestructuras públicas de ámbito o interés supramunicipal, o las contenidas en un proyecto aprobado por la correspondiente Administración Pública, que se sujetarán en ambos casos a lo dispuesto en la normativa correspondiente.
2. Cuando los actos sujetos a licencia se pretendan realizar en terrenos de dominio público o afectos por servidumbres y afecciones derivadas de normativa sectorial, la obtención de licencia no exime de ningún modo de la necesidad de obtener las autorizaciones, informes o concesiones que en cada caso sean exigibles por parte del organismo competente en cada materia.

### Artículo 52. Regulación

1. La competencia, procedimiento y otorgamiento de licencias se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable; el Título IV de la Ley 2/2001 de Cantabria (art. 183 y ss.), en el Reglamento de Disciplina Urbanística, en la Ley de Procedimiento Administrativo Común, en la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local y restante normativa que pudiera ser de aplicación.
2. En suelo rústico, las pertinentes autorizaciones no eximen de la obtención de las correspondientes licencias, sino que las preceden. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá otorgar directamente licencia municipal en las siguientes actuaciones:
  - a) Obras de mantenimiento, conservación, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes que no impliquen cambio de uso ni aumento de volumen.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

Artículo 54. Contenido mínimo según tipo de licencia

1. El contenido mínimo, procedimiento, plazos y demás circunstancias serán regladas por el Ayuntamiento mediante la correspondiente ordenanza municipal. Hasta entonces se ajustarán a legislación y a las siguientes particularidades.
2. No se concederán licencias de obras mayor mientras la parcela soporte no reúna las condiciones de urbanización suficientes.
3. Requisitos para la solicitud de licencias de obras mayores:
  - a) Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante.
  - b) Acreditación de derecho bastante de propiedad del inmueble (escrituras de propiedad, contrato de arrendamiento, etc.)
  - c) Dos fotografías de la parcela, o del edificio en caso de que fueran obras sobre un inmueble existente.
  - d) Fotografías de las parcelas e inmuebles colindantes, y en particular de los huecos que puedan generar sobre la nueva obra servidumbres de luces.
  - e) Plano de situación a escala 1:2.000.
  - f) Plano topográfico con curvas de nivel a escala 1:500, indicación de superficie, situación de construcciones existentes, cursos de agua, carreteras, caminos y servidumbres, así como otros elementos físicos de interés, debidamente acotados.
  - g) Cuadro resumen de superficies, distinguiendo superficie de la parcela bruta, neta, y de los terrenos de cesión, y superficie construida (edificabilidad), tanto total, computable, otorgada a la parcela por la norma, y distinguiendo aquella que se ubique sobre rasante y bajo rasante.
  - h) Autorizaciones sectoriales pertinentes, y, en particular la otorgada por la Confederación Hidrográfica cuando se actúe sobre suelos inundables o la de Carreteras Autonómicas cuando se afecte a la zona de protección.
  - i) Presentación de informe o escrito de la empresa competente relativo a la garantía de suministro eléctrico y, en su caso, con descripción las actuaciones o medidas necesarias para alcanzarla. Conforme a la legislación vigente actual, las instalaciones eléctricas de nueva extensión de red y, en su caso, la modificación de las existentes (soterramientos, desvíos, etc.), tendrán su valoración económica asociada y deberán ser financiadas con cargo a los nuevos desarrollos urbanísticos o al promotor de la actuación que lo motiva.
  - j) Dos ejemplares del Proyecto Técnico con Memoria, Pliego de Condiciones, Mediciones y Presupuestos detallado con un capítulo específico para las obras de urbanización, y planos detallados de plantas, sección, alzados, estructuras, instalaciones, etc.
4. Requisitos para la solicitud de licencias de obras menores:
  - a) Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante, que incluirá:
    - Estimación del importe estimado de las obras (pudiendo aportarse presupuesto de las mismas).
    - Breve descripción sobre el alcance, materiales a emplear y plazos.
  - b) Acreditación de derecho bastante de propiedad del inmueble (escrituras de propiedad, contrato de arrendamiento, etc.)

- b) Nivelación de terrenos no vinculada a usos constructivos, sin afectar a los valores naturales, culturales y paisajísticos de la finca y que no implique la generación de riesgos.
- c) Pequeñas instalaciones o edificaciones, siempre y cuando tengan una superficie máxima de seis metros cuadrados y estén destinadas a la guarda de aperos de labranza o cobijo de animales domésticos.

Artículo 53. Clasificación

1. En general, se distinguen los siguientes tipos de licencias:
  - a) De obras.
  - b) De apertura o primera ocupación.
  - c) De actividad o instalación.
  - d) De parcelación y reparcelación.
2. Sin perjuicio de otras posibles clasificaciones o subdivisiones, las licencias de obras se dividen a su vez en dos tipos básicos:
  - a) De obra menor, aquellas que por su escasa entidad, sencillez constructiva y pequeña cuantía no precisen de proyecto técnico ni de memoria habilitante.
  - b) De obra mayor, las restantes.
3. En función de su objeto se distinguen los siguientes tipos de obras:
  - a) De Restauración: restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, comprendiendo incluso obras de consolidación, demolición parcial, o acondicionamiento.
  - b) De Conservación: mantenimiento del edificio, o partes del mismo, en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución.
  - c) De Consolidación: afianzamiento, refuerzo o eventual sustitución parcial de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
  - d) De Reestructuración o reforma estructural: sustitución parcial o total de los elementos estructurales de un edificio con variación de su diseño estructural.
  - e) De Acondicionamiento: mejora o adecuación al uso a que se vayan a destinar, de los espacios o instalaciones de la edificación mediante la introducción, sustitución o modernización de servicios, instalaciones, o elementos constructivos; o mediante la redistribución de espacios interiores, pero sin afectar la posición preexistente de fachadas interiores o exteriores, patios, o espacios y elementos comunes de acceso y circulación vertical y estructura y cubierta del inmueble.
  - f) Exteriores: obras que afectan puntualmente y de forma limitada la configuración o aspecto exterior del edificio o local, sin alterar su volumetría ni morfología general.
  - g) De Ampliación: aumento de la superficie edificada existente y/o del sólido capaz, bien por incremento en altura, bien por nueva ocupación de parcela, bien por ejecución de entreplantas y/o aprovechamientos bajo cubierta permitidos.
  - h) De Demolición: desaparición total o parcial de edificación existente.
  - i) De Nueva Planta u Obra Nueva: construcción o sustitución total o parcial de edificaciones.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

### CAPÍTULO 3.- DISCIPLINA URBANÍSTICA

#### Sección 1.- Infracciones y disciplina urbanística

##### Artículo 55. Regulación

1. Las infracciones y sanciones en materia de licencias y ejecución de obras se regularán por lo establecido en la legislación vigente.
2. Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 207 a 213 de la Ley 2/2001 y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

##### Artículo 56. Obligaciones de la obtención de licencia

1. Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes, y los informes urbanísticos estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijan las Ordenanzas fiscales municipales, cuyo pago no prejuzga la concesión de licencia.
2. Al otorgar licencias el Ayuntamiento no queda implicado en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocadas o aducidas por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.
3. Todo titular de licencia de obra será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o en los servicios municipales. Para responder de esta obligación el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de una garantía de hasta el 100% del coste que resulte para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.
4. Con la licencia que se expida se entregará al solicitante uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por los STM y con el sello de la corporación, ejemplar que deberá conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de la inspección. Asimismo, la licencia o fotocopia de la misma deberá conservarse en la obra a disposición de cualquier agente municipal.
5. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora encargada de la realización de la obra, el titular de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo máximo de (3) tres días.

#### Sección 2.- Control y ejecución de las obras

##### Artículo 57. Actuaciones previas

1. Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo.
2. Transcurrido el plazo anterior sin respuesta del Ayuntamiento, podrán comenzarse las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar en caso de infracciones.
3. El acta de replanteo suscrita de conformidad por los STM exime a los actantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

- c) Plano parcelario catastral cuando se trate de obras que afecten al exterior de la edificación o la parcela.

#### 5. Requisitos para la solicitud de licencias de actividad:

- a) Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante.
- b) Cuando se trate de nuevas actividades, dos ejemplares del Proyecto de Actividad, visado por técnico competente cuando proceda.
- c) En casos de sustitución o mejora sustancial de las instalaciones, salvo que la normativa específica determine otra cosa, será suficiente la presentación de una memoria descriptiva, que incluya además las características básicas de la maquinaria y la actividad, un presupuesto y plazos.

#### 6. Requisitos para la solicitud de licencias de apertura o primera ocupación:

- a) Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante.
- b) Certificación final de obra expedida por el Arquitecto Superior y Técnico Directores de la obra, visado por los respectivos colegios profesionales.
- c) Licencia municipal de edificación.
- d) Certificación expedida por la Dirección facultativa que acredite que las obras terminadas se adecúan a la legalidad urbanística.
- e) Impresos de alta en la contribución territorial urbana o tributo que la sustituya.
- f) Documentación acreditativa de la propiedad u ocupación de la vivienda, escritura de propiedad, contrato de compraventa o de arrendamiento.
- g) Certificación de las compañías y entidades suministradoras acreditativa de haber abonado los derechos de las acometidas generales y que dichos servicios están en disposición de ser contratados.
- h) Documento acreditativo del abono de los Seguros decenales de daños materiales y de caución.
- i) En caso de viviendas de Protección Oficial, Cédula de Calificación definitiva.
- j) Proyecto de obra ejecutada o fin de obra.

#### 7. Requisitos para la solicitud de licencias de parcelación y reparcelación:

- a) Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante.
- b) Fotocopia de las escrituras y resto de documentación relativa al régimen de propiedad.
- c) Nota registral donde se pongan de manifiesto las cargas de la parcela si las hubiera
- d) Plano topográfico de la parcela identificando la superficie de la misma
- e) Plano con las parcelas resultantes identificando su superficie
- f) Memoria justificativa en la que se acredite el cumplimiento del planeamiento y restante normativa de aplicación para cada una de las parcelas resultantes. En particular si existe una construcción sobre la parcela matriz deberá acreditarse que la nueva parcela soporte de la misma cumple con los parámetros urbanísticos necesarios para dar cobertura normativa a dicha edificación.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

- b) Reponer y reparar el pavimento, bordillos, acerados, abollados, conducciones y cuantos otros elementos públicos hubiesen sido afectados o alterados por la obra para su reposición al estado original, en el tiempo y forma que definan los técnicos municipales.
2. El incumplimiento de los plazos, la falta de conclusión de las mismas y/o la ausencia de realización de los extremos indicados en los puntos anteriores y siguientes, facultará a la Autoridad Municipal para que dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados, o reparar los daños causados, incluso empleando brigadas municipales con cargo a las garantías constituidas y, subsidiariamente, al valor del solar y del edificio.

#### Artículo 61. Recepción de las obras de urbanización

1. Será requisito previo para la recepción de las obras de urbanización que se hayan formalizado por los propietarios de la unidad de actuación a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes; la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y del aprovechamiento urbanístico que corresponda.
2. Una vez finalizadas las obras de urbanización, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Alcalde. Si el promotor, en un plazo no superior a dos (2) meses, contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción.
3. Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra del Director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.
4. Si se apreciasen defectos por mala ejecución de la urbanización, a propuesta de los Servicios Municipales el Alcalde requerirá al promotor para que en el plazo de dos (2) meses los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá subsidiariamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.
5. A partir de la firma del acta de recepción, el Ayuntamiento se hará cargo de la conservación, mantenimiento y consolidación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios, bien en carácter voluntario u obligatorio por disposición expresa.
6. Durante el periodo de garantía de un (1) año desde la recepción, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiera a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución subsidiaria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueran suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

#### Sección 3.- Limitaciones a las obras

##### Artículo 62. Caducidad de licencias de obra

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

##### Artículo 58. Inspección de la ejecución de las obras

1. Deberá someterse a evaluación municipal previa toda alteración del proyecto objeto de licencia durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo.
2. La comprobación o inspección municipal deberá velar por que las obras se ajustan estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a estas Ordenanzas.

##### Artículo 59. Fin de obra o acto sujeto a licencia

1. Los promotores notificarán por escrito a los STM la fecha prevista para la terminación de las obras con antelación mínima de cinco (5) días para que pueden ser objeto de comprobación.
2. Terminadas las obras o instalaciones objeto de licencia, en el plazo máximo de quince días, el promotor pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito, los siguientes datos:
  - a) Datos identificativos, tales como Promotor, Emplazamiento, Número de viviendas (en su caso) y Locales, instalaciones o actividades resultantes (en su caso).
  - b) Fecha y número de licencia concedida para la obra.
  - c) Certificado expedido por el facultativo director de aquellas en el que se acrediten además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas
  - d) Copia del proyecto de fin de obra.
  - e) En su caso también se acompañará de:
    - Certificado de los Técnicos Directores de la obra de haberse terminado la urbanización exigida a la edificación y ajustada al proyecto de urbanización presentado.
    - Justificante de haber presentado la declaración de alta en la Contribución Territorial Urbana.
    - Certificaciones registrales relativas a las cesiones varias y dotacionales efectuadas.
    - Declaración de obra nueva de la edificación señalando expresamente al uso a que se destina cada uno de los locales, en el caso de que el mismo esté ya definido.
3. Los Servicios Técnicos Municipales realizarán en el plazo de un (1) mes, a partir de la referida notificación, las comprobaciones oportunas y sólo cuando todo fuera satisfactorio expedirán una certificación previa para la concesión de la licencia de ocupación; en caso contrario se dará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.
4. La licencia de primera ocupación se otorgará en el plazo de tres meses desde que hubiese sido comunicada la terminación de las obras o, en su caso, desde la comunicación de haber subsanado los defectos observados

##### Artículo 60. Condiciones adicionales

1. A la finalización de las obras el propietario deberá:
  - a) Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontados. Para ello tendrá un periodo máximo de diez (10) días desde la finalización del plazo señalado en la licencia.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

- correspondiente fijará el emplazamiento de la valla de forma que se permita el tránsito peatonal con las debidas seguridades por la vía pública.
2. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
  3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.
  4. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala mínima 1:500, suscrito por la dirección facultativa, dibujando la acera y la propuesta de vallado que será informado por los servicios técnicos municipales en el sentido del punto 1 de este artículo.

#### Artículo 66. Construcciones provisionales y acopios

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para instalar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.
2. Dado el carácter provisional de estas construcciones o instalaciones deberán ser desmanteladas o demolidas a la terminación de la obra principal, restaurando el estado original, así como en caso de anulación o caducidad de la licencia.
3. Los escombros y materiales que se generen o sean precisos para el desarrollo de las obras no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. El promotor deberá disponer de los medios necesarios para la correcta retirada de los residuos y el acopio de los materiales. En casos excepcionales podrá autorizarlo el ayuntamiento, con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

#### Artículo 67. Andamios y maquinaria auxiliar

1. Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en su caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal en la vía pública.
2. En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.
3. En toda obra de edificación o urbanización de obra nueva, deberá colocarse en lugar visible un cartel legible desde la vía pública en el que se informe, al menos, de los siguientes extremos:
  - a) Número del expediente municipal.
  - b) Fecha de concesión de la licencia y titular (peticionario y promotor).
  - c) Empresa constructora.
  - d) Facultativo director de la obra.

- a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de su expedición.
  - b) Si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas injustificadamente durante un período superior a tres (3) meses.
2. Las prórogas deberán solicitarse diez (10) días antes de que finalicen los plazos. El Ayuntamiento, en caso de otorgarla, determinará el alcance y efectos de ésta.
  3. La caducidad de una licencia deberá ser comunicada de forma expresa al interesado y ello no obsta el derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes, sin perjuicio de las medidas de disciplina urbanística que pudiera aplicar el Ayuntamiento.

#### Artículo 63. Suspensión de licencias de obra

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

#### Artículo 64. Inspección urbanística

1. Comunicada la terminación de las obras o actos sujetos a licencia, los Servicios Técnicos Municipales realizarán la pertinente inspección y, en el caso de comprobarse que la ejecución no se ajusta al proyecto o solicitud presentados, incluyendo las posibles condiciones impuestas en la concesión de licencia, que no se cumplen las prescripciones de las presentes normas urbanísticas, ordenanzas municipales y demás disposiciones reguladoras, o que se incumpliera fehacientemente cualquier otra limitación o imposición, se propondrá a la autoridad municipal la subsanación en el plazo prudencial y en última instancia, de persistir los deficiencias o incumplimientos detectados se tomarán las medidas disciplinarias que procedan, en virtud de lo establecido en la legislación urbanística en vigor.
2. No obstante lo anterior, en el caso de que el resultado de la inspección sea favorable se certificará tal extremo y, si procediese, se propondrá la concesión de la licencia de primera ocupación o, en su caso, puesta en servicio.
3. La licencia de primera ocupación se otorgará en el plazo de tres meses desde que hubiese sido comunicada la terminación de las obras o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso.

#### Sección 4.- Obligaciones en la ejecución de las obras

##### Artículo 65. Vallados

1. En toda obra de edificación que afecte a las fachadas con frente a vía pública, habrá de colocarse una valla de protección de 1,5 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de alineación oficial. En todo caso, deberá quedar rematada del bordillo al menos un metro para permitir el paso de peatones aún a costa de realizar un paso peatonal cubierto. Cuando por circunstancias especiales no sea posible tal solución, el técnico municipal

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**Artículo 70. Órdenes de ejecución**

1. Cuando la propiedad del inmueble no cumpla con los deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de terceros, podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias a costa del propietario.
2. En particular, y sin que sea preciso que las actuaciones estén previamente incluidas en el planeamiento, las órdenes de ejecución se dirigirán especialmente a la realización de las obras indispensables para preservar en condiciones adecuadas las fachadas y espacios visibles desde la vía pública, mantener la limpieza y vallado de solares, y retirar carteles y elementos impropios.
3. Las órdenes de ejecución se adoptarán previa audiencia de los interesados y detallarán las obras y actuaciones que deban realizarse, con indicación de su plazo de ejecución. Ello no obstante, durante el plazo de ejecución los interesados podrán ofertar al Ayuntamiento alternativas dirigidas a la misma finalidad y solicitar y obtener, en tal caso, la ampliación del plazo inicialmente otorgado.
4. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde. Ello no obstante, el Ayuntamiento podrá ofrecer las ayudas y subvenciones que considere apropiadas.
5. Los propietarios interesados que consideren que las obras a realizar exceden del deber de conservación podrán solicitar las subvenciones a que hace referencia el apartado anterior o la declaración del estado de ruina de las edificaciones.
6. El incumplimiento de las órdenes de ejecución podrá conllevar la ejecución subsidiaria de la misma o la imposición de multas coercitivas, reiterables en intervalos de tres meses y hasta el límite del deber legal de conservación para lograr la ejecución de las obras ordenadas.
7. Si el coste de ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de los deberes de conservación a los que se refieren los artículos anteriores rebasará el 50% del valor real o de mercado del inmueble, y si existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación.

**Artículo 71. Conservación del patrimonio catalogado**

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico artístico comporta la declaración de utilidad pública de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a los respectivos propietarios y a la Administración pública en la parte que le corresponda.

**Sección 2. Declaración del estado de ruina****Artículo 72. Supuestos**

1. Procederá la declaración del estado ruinoso o de ruina de las edificaciones en los supuestos previstos en el artículo 202 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001, que son los siguientes:
  - a) Cuando el coste de las obras de consolidación o conservación necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor de los terrenos.
  - b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

**CAPÍTULO 4.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO****Sección 1.- Deberes de uso y conservación****Artículo 68. Regulación**

1. Los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios de terrenos y edificaciones en Cieza serán los que en función de la clasificación del suelo se establecen en la legislación vigente, con especial atención a lo recogido en los artículos 95 a 116 de la Ley de Cantabria 2/2001 y en los artículos 4 a 9 del R.D.L. 2/2008.
2. Con carácter general, los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a los usos que resulten compatibles con el planeamiento y mantenerlos en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos que se definen a continuación.

**Artículo 69. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público**

1. Se entienden por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público:
  - a) Solares: deberán estar vallados mediante cercas carentes de elementos punzantes, cortantes u otros que puedan causar daño a personas o animales. Deberán protegerse o señalizarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes. Los solares se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distribución y abastecimiento u otras que fueran de aplicación. El propietario será el responsable de mantener las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.
  - b) Servicios/dotaciones: el propietario de cada parcela es responsable de mantener las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento en los tramos de las mismas que discurren sobre sus terrenos, incluyendo los contadores y demás elementos que no formen parte de las redes generales o de distribución.
  - c) Urbanización: cuando se acometiesen proyectos u obras de urbanización en el marco de la actuación urbanística y el resultado de éstas deba ser objeto de cesión, la conservación correrá por cuenta de los propietarios hasta que el Ayuntamiento reciba formalmente las obras.
  - d) Construcciones: deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso de agua, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes. Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización. Se mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que evite peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

b) En el supuesto b.1) del artículo no se podrán realizar más obras que las necesarias para garantizar unas condiciones higiénicas mínimas y la seguridad de bienes y personas.

c) En el supuesto b.2) no serán autorizables obras estructurales, ni de aumento de volumen, aunque si las encaminadas a la conservación, mantenimiento y consolidación. No se autorizarán obras de ningún tipo que sean tendientes o faciliten de algún modo la continuidad el uso.

d) En el supuesto b.3) podrán realizarse, además de las anteriores, obras de rehabilitación y reestructuración parcial, siempre y cuando se reúnan los siguientes requisitos:

- El propietario o promotor acredite que el coste de ejecución material de estas obras no supera el 20% del valor catastral del inmueble, y renuncie expresamente a la indemnización alguna, ni se valoraran a efectos de

- El Ayuntamiento levante acta previa en la que se recoja el estado, situación y valoración (catastral) del inmueble en su estado inicial, fijándose éste como valor del inmueble a efectos de expropiación y siendo esta condición expresamente aceptada por el propietario.

e) Ningún edificio catalogado por el planeamiento puede quedar fuera de ordenación, primando su condición de protegido.

2. Cuando la declaración de fuera de ordenación pudiera ser solventada o subsanada con la demolición o supresión de las edificaciones, instalaciones o usos que la motivaron, el Ayuntamiento podrá conceder la licencia correspondiente. Asimismo, podrá conceder con posterioridad licencia a proyectos u obras sobre el mismo solar siempre y cuando se ajusten al presente Plan y al resto de normativa aplicable.

3. La situación de fuera de ordenación no dará derecho a indemnización alguna conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

#### Sección 4.- Situación preexistente

Artículo 76. Transitoriedad de situaciones preexistentes

1. El régimen transitorio que se regula en este artículo será aplicable a las edificaciones o usos anteriores a este Plan que incumplan algún o varios de los parámetros establecidos en las presentes Ordenanzas, y además:

a) Se hubiesen ejecutado ajustándose a normativa o planeamiento anteriores.

b) No se hubiesen identificado expresamente como fuera de ordenación o pudieran serlo conforme a los criterios anteriores.

2. La sujeción a este régimen de transitoriedad deberá acreditarse bien a través de licencia municipal anterior a la fecha del presente Plan, o bien por medio de documentación registral actualizada. En ambos casos deberá comprobarse que lo acreditado se corresponde con la situación real y la no inclusión en el supuesto b) anterior.

3. En los citados supuestos se aplicará el régimen ordinario de obras según las condiciones generales y de zona que correspondan, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto siguiente y con las siguientes precisiones:

a) Con carácter general estarán permitidas las obras de:

- Restauración, conservación o mantenimiento y consolidación.
- De acondicionamiento, siempre que estén vinculadas a la mejora de las condiciones de accesibilidad.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2. La tramitación del expediente seguirá el procedimiento establecido en la normativa vigente como el descrito en el mencionado artículo y en la Sección Segunda (artículos 17 a 28) del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### Artículo 73. Efectos

1. La declaración de ruina implicará la asunción del propietario de las obligaciones que se hayan incluido en el expediente, entre las que puede contemplarse la de demolición.

2. Asimismo, quedará sujeto al resto de deberes que procedan, como el de edificar, establecido en el artículo 246 de la referida Ley 2/2001.

#### Sección 3.- Situación de fuera de ordenación

##### Artículo 74. Supuestos

1. En consonancia con lo establecido en el artículo 88 de la Ley del Suelo y en aplicación de las determinaciones del presente Plan, se fijan los siguientes criterios para determinar que edificios, instalaciones o usos deben ser considerados fuera de ordenación:

a) Los identificados expresamente en los Planos de Ordenación, por ser incompatibles con la ordenación urbanística o con la legislación o planificación sectorial aplicable.

b) Los que, aunque no aparecieran expresamente señalados;

- b.1) Sean de titularidad privada y ocupen suelo público -calificado como viario, espacio libre, equipamiento público o infraestructura-, salvo que éstos se integren en la ordenación de dichos espacios como un uso dotacional o expresamente autorizado.

- b.2) Alberguen actividades cuyos efectos puedan generar riesgos probados en el medio ambiente y que, por tanto, sobrepasen los máximos previstos en la normativa vigente en materia de seguridad, salubridad y protección ambiental.

- b.3) Sean claramente disconformes con determinaciones sustanciales del Plan General, incumpliendo parámetros básicos relativos a:

- Alineaciones oficiales, retranqueos y colindancias.
- Edificabilidad y volumen, excepto en la ordenanza de zona de casco.
- Régimen de usos prohibidos.

2. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá iniciar el correspondiente procedimiento que verifique y, en su caso, declare la situación de fuera de ordenación. Este procedimiento requerirá audiencia previa del interesado y posibilitará, cuando fuera posible, la subsanación de los motivos que sustentan la declaración. La resolución que concrete el régimen de fuera de ordenación podrá suplir la ausencia de previsión específica en el Plan, especialmente en materia del régimen de obras permitidas.

#### Artículo 75. Efectos

1. En los edificios fuera de ordenación quedan limitadas las obras del modo siguiente:

a) Con carácter general, se podrán realizar todo tipo de obras destinadas a subsanar la situación de fuera de ordenación cuanto esto fuera posible y las que fuesen necesaria para la seguridad de los bienes y las personas.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

## TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

### CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 77. Disposiciones generales

1. En desarrollo de lo preceptuado en la legislación vigente, el presente Plan General define como contenido normal del derecho de propiedad los usos y aprovechamientos admisibles según:

- a) El régimen y clasificación del suelo.
  - b) La calificación del suelo, en función de la zonificación y regulación pormenorizada.
  - c) La sujeción a instrumentos de planeamiento.
2. El ejercicio del derecho de propiedad que el ordenamiento jurídico atribuye a los propietarios y promotores de suelo estará sujeto como mínimo al cumplimiento de las siguientes obligaciones:
- a) Cumplimiento de los deberes recogidos en la legislación urbanística y sectorial vigente en cada momento.
  - b) Cumplimiento de las determinaciones del Plan General y, en su caso, aprobación definitiva de los planes y proyectos que sean requeridos.
  - c) Cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas en favor del municipio que corresponda realizar con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo o convenio urbanístico que sea aplicable.
  - d) Ejecución de las obras de urbanización necesarias, según sea el caso, para obtener la condición de solar preceptiva para permitir la edificación.
  - e) Utilización de los predios con sujeción al destino previsto en el planeamiento, con las especificaciones cualitativas de su calificación urbanística, y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado. Con las salvedades aplicables a situaciones preexistentes del título anterior.
  - f) Conservación de las construcciones, infraestructuras de urbanización, terrenos, plantaciones, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.
  - g) El aprovechamiento y uso del suelo se ejercerá dentro del cumplimiento simultáneo de la memoria ambiental y de las medidas contenidas en el Título X.
3. Todo acto de actuación urbanística que se ejecute sin mediar estos requisitos, cuando éstos sean exigibles, se entenderá nulo de pleno derecho.
4. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización sino únicamente el de exigir, con arreglo a la legislación urbanística vigente y a este Plan General, con especial atención a la justa distribución de cargas y beneficios.

#### Artículo 78. Régimen y clasificación del suelo

1. Este Plan General, de conformidad con lo requerido en la Ley 2/2001, clasifica el suelo de todo el término municipal en:
  - a) Suelo urbano; consolidado.

- Destinadas a adecuar la construcción a las determinaciones del Plan, especialmente a las relativas al uso y condiciones constructivas.

- De demolición, total o parcial.

b) Excepcionalmente, y previa consulta a las STU, podrán ser autorizadas de forma motiva y justificada las obras de reestructuración o reforma estructural, siempre y cuando no supongan un incremento sustancial del valor de inmueble, entendiendo por tal el equivalente a un 25% del valor catastral.

c) Cuando las edificaciones estuviesen incluidas en el catálogo de patrimonio el régimen de obras se ajustará al nivel de protección asignado.

d) Las obras de rehabilitación, sustitución u obra nueva deberán ajustarse a las presentes Ordenanzas en todas sus determinaciones.

4. Respecto a los usos preexistentes que sean disconformes con el presente Plan, el régimen ordinario aplicable se sujetará además a las siguientes limitaciones:

a) Cuando se trate de actividades o usos asimilables a los descritos en el punto 1.b) del artículo 2.3.2.2 anterior, no serán autorizables cambios en el régimen de los mismos. Si se desarrollasen sobre edificaciones quedarán prohibidas las obras sobre éstas, con las mismas salvedades señaladas para situaciones de ordenación.

b) Cuando se trate de otras actividades o usos que, aun no siendo conformes con los parámetros de este Plan, ya estuviesen dados de alta en el Registro de Actividades Económicas (IAE) con anterioridad a la entrada en vigor del Plan, podrán mantenerse indefinidamente, con las limitaciones del punto 1 anterior. Serán autorizables sustituciones, ampliaciones o modificaciones de la actividad siempre y cuando éstas sean conformes al Plan en lo relativo a los usos y las obras se ajusten referido punto 1 anterior.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**Artículo 82. Titularidad y régimen urbanístico**

1. Con carácter general, los terrenos de sistemas generales deberán ser de titularidad pública.
2. Si bien en el momento de entrada en vigor del presente Plan General no son previsibles nuevos sistemas generales, en el supuesto de que durante el periodo de su vigencia fuere preciso la implantación o creación de alguno, el Ayuntamiento se reserva el derecho de anticipar la obtención y urbanización de dichos sistemas generales en terrenos privados cuando ello suponga una mejora justificada para el municipio o el interés general, para lo que podrá emplear cualquiera de los mecanismos y procedimientos que se detallan en el artículo siguiente.

**Artículo 83. Procedimiento de obtención y mantenimiento**

1. De conformidad con el artículo 142 de la Ley 2/2001, los terrenos destinados a sistemas generales en el suelo urbano consolidado y en el suelo rústico se obtendrán mediante convenio urbanístico o expropiación forzosa.
2. En el procedimiento que se utilice se determinarán los mecanismos de compensación que se prevén emplear, incluida la compensación económica. Cuando la indemnización consista en compensaciones distintas de la exclusivamente económica y, desde luego, cuando se trate de la adjudicación de terrenos de valor equivalente al que se pretende obtener, será necesario el consentimiento expreso del propietario y, preferentemente, la suscripción de un convenio entre éste y el Ayuntamiento. En estos casos, el valor de los terrenos y aprovechamientos se fijará pericialmente por los STM conforme a los criterios de valoración aplicables en la legislación del Estado.

**Artículo 84. Ejecución de los sistemas generales**

1. La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con el programa de actuaciones del propio Plan General, coordinando y planificando, según los casos, las inversiones públicas y privadas previstas.
2. Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales, excluidos los conceptos a los que se refiere el artículo 128 de la Ley de Cantabria 2/2001, serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones de este Plan y con base en las siguientes determinaciones:
  - a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos Sistemas Generales establecidos en el suelo urbano no consolidado y urbanizable.
  - b) Por los particulares en caso de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los Sistemas Generales en suelo urbano como en los establecidos en el suelo urbanizable.
  - c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las previsiones que se determinen en los correspondientes Planes Parciales, si los hubiera.

**Sección 2.- Régimen de los sistemas locales****Artículo 85. Definición**

1. Se entiende por sistema local aquel al servicio prioritario de un ámbito urbano determinado.
2. Sin perjuicio de lo anterior, es preciso reseñar que en Cieza, al haber carecido previamente de planeamiento general y de la consiguiente gestión urbanística, no dispone de dotaciones y espacios libres locales en sentido estricto. Situación que no es óbice para que

- b) Suelo rústico, en el que se diferencian las categorías de:

- De Especial Protección y de Protección Ordinaria.

**Artículo 79. Aprovechamiento urbanístico**

1. En el suelo urbano consolidado no será preciso proceder al reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, salvo en casos excepcionales, previa mediación del instrumento de desarrollo o complementario que lo motive.
2. El suelo rústico carece por definición de aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de las obras o actuaciones que sobre él pudiesen autorizarse de acuerdo a la legislación y este Plan General.

**CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES****Sección 1.- Régimen de los sistemas generales****Artículo 80. Definición**

1. Tienen la condición de sistema general aquellas construcciones, superficies, instalaciones y/o infraestructuras que, sin perjuicio de la clasificación y calificación del suelo son determinantes en la estructura general y orgánica del territorio.
2. La identificación de los principales elementos que componen los distintos sistemas generales figuran en los planos de ordenación, sin perjuicio de los que tengan tal consideración en aplicación directa de la normativa vigente aun cuando no estuviesen grafados como tal.
3. Las condiciones de uso y el régimen urbanístico de los Sistemas Generales será el regulado en la legislación urbanística y en el presente capítulo.

**Artículo 81. Estructura y categorías**

1. A los efectos del presente Plan General, se distinguen las siguientes categorías de Sistema General:
  - a) De Comunicaciones y Transporte. Se incluyen en este sistema las principales carreteras que discurren por el municipio. De forma expresa se incluyen las carreteras autonómicas, así como las municipales que sirven para el acceso y conexión de los núcleos de población.
  - b) De Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos. Incluyen todas las instalaciones y redes generales de todo tipo que garantizan la prestación de los servicios básicos (excepto el viario del punto anterior); suministro de energía, abastecimiento, evacuación y depuración de aguas, eliminación de residuos urbanos y otros análogos.
  - c) De Equipamientos. Incluye todos aquellos que prestan un servicio en el ámbito municipal y son de interés general. Sus condiciones de uso y de edificación serán las definidas según el tipo de equipamiento. Habrán de cumplir en cualquier caso las normas sectoriales que les sean de aplicación.
  - d) De Espacios Libres. Incluye las principales plazas, parques y jardines y las zonas verdes que prestan un servicio de ámbito general.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

durante la gestión del presente Plan pudieran obtenerse nuevos terrenos para tal fin o se definan mediante la ordenación y calificación.

#### Artículo 86. Régimen urbanístico

1. En suelo urbano consolidado se sujetarán a las condiciones generales de uso, urbanización y edificación regulados en las presentes ordenanzas. Su mantenimiento recaerá con carácter general en el Ayuntamiento, sin perjuicio de que puede ser asumido por entidades de conservación o por comunidades de propietarios.

2. Con independencia de lo anterior, serán de acceso y disfrute público y cumplirán con las condiciones de accesibilidad exigibles.

#### Artículo 87. Ejecución de los sistemas locales

1. No se prevé la obtención ni ejecución de nuevas dotaciones locales.
2. Conforme a los artículos 143 y 145 de la Ley 2/2001, la posible obtención de terrenos destinados a sistemas o dotaciones locales se realizará por alguno de los mecanismos regulados según la clase de suelo asignada por el Plan a aquéllos.

### CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### Sección 1.- Disposiciones generales

##### Artículo 88. Definición

1. El suelo urbano es el constituido por los terrenos que el Plan General delimita como tal en cumplimiento de los requisitos y supuestos establecidos en el artículo 95 y cc. de la referida Ley 2/2001.
2. En atención a las distintas situaciones en las que puede encontrarse, el suelo urbano de Cieza se categoriza en su totalidad como consolidado.
3. El suelo urbano consolidado se corresponde con el representado mediante las siglas UC en los Planos de Clasificación de Suelo.

#### Sección 2.- Suelo Urbano Consolidado

##### Artículo 89. Régimen del suelo urbano consolidado

1. El conjunto de determinaciones urbanísticas al suelo urbano consolidado será el resultante de aplicar:
  - a) El régimen del suelo urbano
  - b) Las condiciones generales de los usos, la edificación y la urbanización.
  - c) Las ordenanzas de zona que correspondan.
  - d) Las demás determinaciones de las presentes Ordenanzas y del Plan General que fuesen aplicables.
  - e) En el caso de edificaciones catalogadas su régimen de ordenación estará también sujeto a lo señalado en el Título XII de estas Ordenanzas.
2. La edificación en suelo urbano no podrá comenzar hasta que se hayan cumplido los deberes establecidos en la Ley V, en particular, hasta que los terrenos no posean la condición efectiva de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de las obras de

urbanización necesarias. En este último caso el Ayuntamiento podrá requerir la ejecución de las garantías y avales necesarios para asegurar tal fin.

3. Para adquirir la condición de solar las parcelas o terrenos urbanos deberán, como mínimo:

- a) Adaptarse a las alineaciones y rasantes oficiales establecidas por el Plan General.
  - b) Cumplir las condiciones generales aplicables y las específicas de la calificación o zona.
  - c) Ceder y urbanizar los terrenos de la parcela que pudieran estar afectos a dotaciones públicas.
  - d) Tener urbanizados todos los frentes de parcela y, en particular, aglomerados los viales.
  - e) Estar conectados a las redes generales de saneamiento y suministro de agua, ambos de carácter público, o poder garantizar de forma razonable la conexión.
  - f) Tener garantizado el suministro eléctrico.
4. El plazo máximo para solicitud de licencia de edificación en solares no edificados se fija en 3 años, salvo que en el Registro de Solares, si éste existiese, figurase un plazo superior, o salvo que el Ayuntamiento otorgase motivadamente una prórroga.

##### Artículo 90. Gestión del suelo urbano

1. La gestión del suelo urbano se realizará de forma directa mediante actuación aislada o asistémica, previa aprobación de los instrumentos complementarios que se requieran, como estudio de detalle o normalización de fincas.
2. En función de las condiciones de los terrenos el Ayuntamiento podrá solicitar a la propiedad la aprobación de un proyecto de urbanización o parcelación.

#### Sección 3.- Suelo Urbano No Consolidado

##### Artículo 91. Régimen del suelo urbano no consolidado

1. Conforme al presente Plan, el municipio de Cieza carece de suelo urbano no consolidado.
2. En el supuesto de que se procediese a delimitar algún sector o ámbito de suelo urbano no consolidado durante el periodo de vigencia del Plan General será precisa la correspondiente modificación. La posterior gestión y ordenación se ceñirá a lo contemplado en la legislación urbanística en vigor y en la referida modificación.

### CAPÍTULO 4.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

##### Artículo 92. Régimen del suelo urbanizable

1. El municipio de Cieza carece igualmente de suelo urbanizable pues, conforme al modelo de ordenación del Plan General, no se contempla la necesidad de transformación de nuevos para atender las necesidades de transformación urbanística.
2. En el supuesto de que se procediese durante el periodo de vigencia del Plan General a delimitar algún sector como suelo urbanizable se actuará conforme a lo señalado en el artículo anterior para el suelo no consolidado.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

## CAPÍTULO 5.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

### Sección 1.- Disposiciones generales y definiciones

#### Artículo 93. Definición y categorías

1. El suelo rústico lo conforman aquellos terrenos así identificados y delimitados en los planos de clasificación del Plan General, definidos conforme a los criterios recogidos en la Ley 2/2001.
2. Dentro del suelo rústico de Cieza, se diferencian las siguientes categorías y tipos de suelo rústico:
  - a) De protección ordinaria (RPO).
  - b) De especial protección, que en base a sus características y valores se subdivide en:
    - Rústico de especial protección agropecuaria (REPA).
    - Rústico de especial protección ecológico-forestal (REPF).
    - Rústico de especial protección de ríos (REPR).
    - Rústico de especial protección de infraestructuras (REPI).
3. El dominio público hidráulico, el forestal, el de la red autonómica de carreteras y el resto de zonas demaniales se ajustarán a las especificidades que se establezcan en la legislación correspondiente en cada materia, lo que prevalecerá sobre lo dispuesto en las presentes Ordenanzas.

#### Artículo 94. Régimen urbanístico general del suelo rústico

1. El Suelo Rústico quedará sujeto con carácter general al régimen establecido en la Ley 2/2001, salvo en las especificidades que se regulan en el presente Plan General, especialmente en el caso de los usos expresamente prohibidos.
2. Los derechos de los propietarios, la competencia y procedimiento para autorizar los usos y construcciones será el establecido en la legislación en vigor.
3. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus propiedades conforme a la naturaleza rústica de las mismas, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, de ocio, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.
4. Las disposiciones estipuladas para el suelo rústico tendrán carácter supletorio en los terrenos afectos a montes que se regirán de forma prevalente sobre lo dispuesto en la legislación correspondiente. Debiendo recabarse para cualquier actuación el pertinente informe del órgano autonómico competente, cuyo dictamen serán vinculante tanto para el Ayuntamiento como para la propiedad.

#### Artículo 95. Planeamiento en suelo rústico

1. Sin perjuicio del artículo anterior, con carácter general, de acuerdo a lo establecido en la Ley 2/2001 podrán aprobarse planes especiales que tengan por objeto uno o varios de los siguientes fines:
  - a) Abastecimiento y saneamiento de aguas.
  - b) Protección del subsuelo, en especial el que afecte a estructuras y yacimientos arqueológicos.

- c) Protección del paisaje, los recursos naturales y el medio rural.
  - d) Protección del patrimonio construido, monumentos, conjuntos urbanos y la riqueza etnográfica
  - e) Regulación y gestión de los sistemas general y local de espacios libres y equipamiento públicos.
  - f) Ordenación de los usos y las construcciones.
  - g) Cualesquiera otras finalidades análogas.
2. Asimismo, podrán formularse Planes Especiales en Suelo Rústico que tengan por fin la ordenación o regulación de la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el suelo rústico, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos o a los núcleos tradicionales.
  3. Cuando el objeto de ordenación pormenorizada sea la planificación y gestión de montes, según se definen en el artículo 5 de la Ley 43/2003, los instrumentos al efecto serán los establecidos por esta legislación sectorial –artículo 31 y 33-.

### Sección 2.- Definición de los usos

#### Artículo 96. Usos relativos a la protección ambiental

1. Se entiende por usos relativos a la protección ambiental los siguientes:
  - a) De protección estricta. Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o siendo ésta de carácter científico-cultural.
  - b) De conservación activa. Continuidad del uso actual, mantenimiento de las condiciones de uso y explotación que se vengán realizando, siempre con la participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible. Incluye también las actuaciones de carácter científico-cultural.
  - c) Mejora ambiental. Tratamientos capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más evolucionados ecológicamente. Entre tales tratamientos pueden citarse: podas selectivas, claras autorizadas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, operaciones fitosanitarias, plantación o siembra de especies arbóreas seleccionadas por criterios ecológico-paisajístico, etc.

#### Artículo 97. Usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga

1. Usos que no requieren construcciones:
  - a) Explotaciones agrícolas y forestales.
    - Se entiende por tal el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por un titular en el ejercicio de una actividad, de la que se obtienen productos agrícolas o forestales.
    - En la definición de estas explotaciones quedan excluidas las construcciones asociadas, incluidas las posibles viviendas vinculadas. Sólo tienen cabida dentro de este uso las instalaciones complementarias para el desarrollo de la actividad como casetas de aperos, pequeños almacenes y otras construcciones precarias, siempre que tengan una superficie construida inferior a 6 m<sup>2</sup>. En el resto de casos se entenderá que se trata de instalaciones agrícolas o estabulaciones ganaderas.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

- Las que tengan una superficie construida superior a 500 m<sup>2</sup>.
- d) Instalaciones forestales:
- Se consideran así todas las industrias y construcciones relacionadas con la primera transformación de los productos forestales (almacenes, aserraderos, serrerías, etc.).
  - Cuando se desarrollen sobre espacios de monte deberán sujetarse a lo dispuesto en el artículo 96.3 anterior.
  - e) Instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera.
  - f) Otras construcciones de similares características que sea imprescindible ubicar en el suelo rústico.

### 3. Vivienda vinculada a explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga.

- a) Se entiende por vivienda vinculada a una explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga, la edificación destinada únicamente a vivienda de las personas que por razones de su oficio se hallen trabajando en la explotación, teniendo en dicha vivienda su domicilio habitual y residiendo allí efectiva y permanentemente.
- b) Cuando se trate de viviendas vinculadas a instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.
- c) Con independencia de las personas que hayan de vivir real y permanentemente ligadas a la explotación, las edificaciones de carácter residencial deberán cumplir las condiciones generales de edificación y las específicas para cada categoría de suelo rústico.

### Artículo 98. Usos y construcciones industriales y comerciales

1. Se entiende por usos industriales y comerciales compatibles aquellos destinados a la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, incluidos los servicios e instalaciones complementarios de dichas actividades. A tal efecto, se entiende como uso complementario al industrial o al comercial el de almacenamiento y aquel relacionado con la primera transformación y venta directa de los productos.
2. Se entenderá que se trata de usos y construcciones imprescindibles de ubicar en suelo rústico cuando estén directamente relacionados con la primera transformación y venta de productos derivados de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, siendo la proximidad a éstas un factor determinante para su mejor funcionamiento.
3. Con carácter general, en ambos casos, se procura potenciar la rehabilitación de instalaciones y construcciones industriales y comerciales preexistentes, especialmente cuando éstas estuviesen relacionadas con el uso o actividad pretendida.

### Artículo 99. Usos, instalaciones y construcción de utilidad pública e interés social

1. Se entiende por tales aquellos que normativamente ostentan la condición de utilidad pública e interés.
2. Se incluyen asimismo aquellos que justificadamente sean declarados de interés general de forma concreta por la administración competente.

- b) Explotaciones de ganadería extensiva.
- Explotaciones en las que el ganado se cría en espacios abiertos que no exigen la disposición de edificaciones cerradas para una estabulación continuada, y si únicamente para la guarda. Podrán incluirse en este uso naves abiertas para el refugio del ganado.
  - Labores de implantación, mejora y aprovechamiento de prados y pastizales, tanto si el aprovechamiento de éstos se realiza "a diente" como por medios mecánicos o manuales de siega y recolección. Incluye también infraestructuras y construcciones ligadas al pastoreo, tales como cercados, bordas y abrevaderos o similares, siempre que tengan una superficie construida inferior a 6 m<sup>2</sup>.
- c) Explotación forestal.
- Todo tipo de aprovechamientos forestales o análogos. Los que se desarrollen al amparo de la legislación de montes se registrarán de forma preferente por su propia normativa.
- d) Otros usos de similares características o finalidades vinculados con la naturaleza y destino normal del suelo rústico.

### 2. Usos que requieren o se desarrollan sobre construcciones:

- a) Instalaciones agroalimentarias y almacenes agrícolas.
- Se consideran como tales aquellos terrenos e instalaciones vinculados a la transformación y venta de productos de naturaleza agrícola y ganaderos. Así como la fabricación artesanal de productos derivados; los edificios o naves industriales para la primera transformación industrial de productos agrarios; las naves o almacenes para guardar productos artesanales o de fabricación directa en la explotación; los recintos para venta del producto obtenido en la explotación, así como las instalaciones destinadas a las actividades complementarias de carácter cinegético realizadas en la explotación.
- b) Invernaderos.
- Se definen como instalaciones permanentes, de estructura ligera, fácilmente desmontables y con cubierta translúcida, destinadas a desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo del cultivo de especies vegetales, tendrán un régimen específico.
- c) Instalaciones o estabulaciones para ganadería, entre las que se distingue, en función de carácter de la explotación o uso, entre:
- Extensivas, cuando concurren las siguientes condiciones:
    - Explotaciones en régimen de tradicional que cumplen además las siguientes condiciones.
    - Estar vinculada a la explotación de los terrenos que ocupa mediante siega o diente.
    - Disponer de una superficie mínima de 3.000 m<sup>2</sup>s de finca.
    - Disponer de más de 4 m<sup>2</sup> de establo o refugio por unidad ganadera vacuna.
  - Intensivas:
    - Las estabulaciones que no cumplan con alguno de los requisitos del punto anterior.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

Artículo 100. Usos, instalaciones y construcción vinculados a las obras públicas e infraestructuras

1. Vías de transporte. Incluye las carreteras, junto con sus instalaciones complementarias. Así mismo esta categoría de infraestructuras incorpora otros canales dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto sobre el medio físico.
2. Líneas de tendido aéreo. Incluye el tendido de redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras de distinta finalidad junto a los soportes e instalaciones complementarias a la red.
3. Líneas subterráneas. Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras redes infraestructurales subterráneas así como las instalaciones complementarias.
4. Se incluyen todos los usos, instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras, comprendiendo, entre otras, los centros operativos, parques de maquinaria, garajes, talleres y demás instalaciones tradicionalmente integradas en la explotación de la obra pública o infraestructura.

Artículo 101. Actividades industriales o de almacenaje peligrosas

1. Engloban todas las instalaciones, terrenos y construcciones destinadas al almacenamiento y manejo de sustancias y procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.
2. En función de la actividad que desarrollan y de acuerdo a las clasificaciones contenidas en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado, a los efectos de urbanísticos oportunos, se distinguen las siguientes categorías:
  - a) Actividades compatibles (grado 1) con la vivienda en ámbitos cuyo uso predominante es el residencial. Incluye pequeños talleres, almacenes y aquellas otras 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) Actividades no compatibles (grado 2) en zonas de uso predominante residencial, salvo que mediante la ordenanza correspondiente se pudieran considerar admisibles a través de las medidas ambientales oportunas. Se incluirían con carácter general todas aquellas sujetas a comprobación ambiental.
  - c) Actividades incompatibles (grado 3) con el uso residencial que deben desarrollarse en ámbitos de uso productivo, aisladas y diferenciadas de zonas residenciales, pudiendo aproximarse a las poblaciones sólo cuando existan motivos que justifiquen la necesidad del empleo y estableciendo las medidas suficientes. Estarían conformadas por todas aquellas sometidas a Evaluación o Autorización Ambiental Integrada.

Artículo 102. Actividades extractivas y construcciones vinculadas a ellas

1. Se entiende por actividades extractivas los movimientos de tierra para la extracción de arenas y áridos, las excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas o minerales así como las excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.
2. Las construcciones vinculadas a las actividades extractivas comprenden únicamente las construcciones necesarias para la extracción de la riqueza natural y para los procesos de primera transformación localizados en la propia explotación, cantera o yacimiento.

Artículo 103. Obras de renovación y reforma

1. Serán admisibles las obras de renovación y reforma sobre construcciones existentes que:
  - a) No estén declaradas fuera de ordenación o no fuesen susceptibles de serlo, incluidas las ampliaciones
  - b) Cuando el uso al que pretendan destinarse o se destinen no esté incluido dentro de los característicos o autorizables.
2. Las ampliaciones estarán sometidas a las condiciones particulares señaladas en las condiciones generales de las construcciones sobre suelo rústico
3. A los efectos de lo dispuesto en la legislación vigente, se entiende por obras de renovación y reforma, las obras de consolidación, rehabilitación y reestructuración de edificaciones preexistentes.

Artículo 104. Actividades de turismo, ocio y deporte

1. Ocio o recreo extensivo.
  - a) Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades que se desarrollan en superficies de mayor o menor extensión de forma pseudoaleatoria, poco incidentes en el medio físico y que no requieren ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, etc.) que se presuman cuidadosas e integradas en el paisaje.
  - b) Entre estas actividades se distinguen:
    - El excursionismo (paseo, senderismo y montañismo) y la contemplación de la naturaleza.
    - Los paseos a caballo y en bicicleta de montaña.
2. Ocio o recreo intensivo.
  - a) Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades caracterizadas por la concentración de la afluencia en un punto o área determinada con equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo.
  - b) Entre ellas se distinguen:
    - Recreo equipado: Disfrute del medio natural en áreas dotadas, en grado variable, de mobiliario e infraestructuras del tipo de mesas, bancos, barbacons, fuentes, servicios sanitarios, papeleras y contenedores de basura, quioscos, juegos de niños, aparcamientos, alguna edificación de pequeña entidad, etc.
    - Centros ecuestres: Se refiere a las instalaciones para la cría y uso deportivo de los caballos con fines de esparcimiento. Incluye edificaciones fijas no residenciales.
3. Actividades deportivas y de ocio.
  - a) Usos y construcciones con finalidades deportivas y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**Artículo 105. Alojamientos de turismo rural**

1. Se entiende por turismo rural, a los efectos de estas ordenanzas, los que se llevan a cabo sobre un conjunto de alojamientos, instalaciones, estructuras de ocio y recursos naturales y arquitectónicos existentes en zonas de economía predominantemente agraria.
2. Las construcciones y usos turísticos que soliciten autorización en el medio rural deberán contar con informe favorable del órgano competente en materia de turismo en relación al cumplimiento y adecuación a la normativa sectorial vigente.

**Artículo 106. Vivienda aislada en suelo rústico próximo a núcleo**

1. Se entiende por vivienda unifamiliar aislada de carácter residencial aquella que, emplazándose en suelo rústico, no guarde necesariamente vinculación con actividades agrícolas, ganaderas, forestales o análoga propias del medio rural.

**Sección 3.- Condiciones generales de los usos y las construcciones****Artículo 107. Régimen general de los usos**

1. Atendiendo al grado de compatibilidad y a los procedimientos exigibles, se establece la siguiente clasificación en el régimen de usos y construcciones en el suelo rústico:

- a) Usos permitidos.
  - b) Usos autorizables.
  - c) Usos prohibidos.
2. Cuando exista un Plan Especial de Suelo Rústico en vigor, las determinaciones de éste podrán limitar y regular el régimen establecido en estas Ordenanzas, sin que puedan contravenir determinaciones sustanciales en materia de protección y condiciones generales de las construcciones.
  3. Cuando se trate de usos y construcciones que afecten a montes (declarados o no de utilidad pública), así como a espacios protegidos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable en cada caso, que prevalecerá sobre lo establecido en estas ordenanzas y en particular sobre lo relativo al régimen de usos y autorizaciones.

**Artículo 108. Usos permitidos**

1. Son usos permitidos aquellos propios de la naturaleza y destino del suelo rústico que no requieren de la obtención de cualquier tipo de licencia municipal o autorización. Ello sin perjuicio de la necesaria obtención de los informes y resto de autorizaciones que, en su caso, fueran pertinentes atendiendo a la legislación sectorial aplicable.
2. Con carácter general, son usos permitidos los admitidos por la legislación sectorial correspondiente para la protección, restauración y utilización del dominio público, sin perjuicio del necesario cumplimiento de la normativa aplicable, de las condiciones contenidas en estas Ordenanzas y, especialmente, de las limitaciones especificadas en este Título para cada categoría de suelo rústico.
3. Igualmente, son usos permitidos las labores de conservación, mantenimiento y consolidación de infraestructuras, equipamientos y edificaciones e instalaciones preexistentes no sujetas a licencia. Así como las de recuperación, restauración y regeneración ambiental del medio natural, de conformidad con su propia naturaleza, e incluyendo las actuaciones tendentes a la prevención de riesgos.

**Artículo 109. Usos autorizables**

1. Con carácter general, tienen la condición de autorizables todos aquellos usos, construcciones, instalaciones o actividades que no son permitidos ni prohibidos, y que requieren de la obtención de autorización y/o licencias municipales.
2. El procedimiento para sustanciar dicha autorización y/o licencias se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y en las presentes Ordenanzas.
3. Estos usos tendrán carácter excepcional y tasado, sin que puedan provocar una transformación severa de la naturaleza y vocación del suelo, ni lesionar de manera sustancial el valor que fundamentó su inclusión en la categoría correspondiente.
4. Para estos usos autorizables es igualmente de aplicación lo dispuesto en los puntos 1 y 2 del artículo anterior.

**Artículo 110. Usos prohibidos**

1. Tendrán tal condición todos aquellos que no tengan cabida entre los permitidos y autorizables, aún cuando no se enumeren expresamente.
2. En general, estarán prohibidos todos aquellos usos y construcciones que generen una transformación severa de la naturaleza del suelo, los que menoscaben de forma severa los valores ambientales y aquellos que no estén amparados por el ordenamiento vigente.

**Artículo 111. Condiciones generales para las construcciones**

1. Las condiciones que se fijan en los artículos siguientes tendrán carácter general, salvo que de la autorización o la normativa resulten otras más restrictivas o contribuyan a complementar el contenido de aquéllas.
2. Asimismo, tendrán carácter de complementarias respecto a las expresadas en las Condiciones Generales de Edificación y Usos de estas Ordenanzas.

**Artículo 112. Condiciones para las construcciones autorizables en suelo rústico**

1. Sin perjuicio de lo establecido de forma específica para las viviendas aisladas no vinculadas a explotaciones agrarias, las edificaciones y construcciones, en suelo rústico las construcciones cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Quedan particularmente prohibidas las viviendas multifamiliares y las tipologías constructivas propias del entorno urbano, entendiendo por tales aquéllas con acceso o servicios comunes para más de una vivienda. Se exceptúan de este supuesto edificaciones colectivas como alojamientos hoteleros, centros de mayores, balnearios u otras análogas, que no tengan carácter residencial o familiar.
  - b) Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor o propietario. Lo harán tanto la construcción como también su conservación, mantenimiento y consolidación, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.
  - c) Las edificaciones se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, val o camino públicos colindantes sea de diez (10) metros, salvo que de la normativa aplicable resulte exigible una distancia mayor.
  - d) La distancia mínima de la edificación a los linderos será de cinco (5) metros, o la mitad de la altura máxima de la edificación; la distancia que resulte mayor.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

- e) La ocupación máxima de la parcela será del veinte (20%) por ciento de su superficie bruta.
- f) La altura máxima no será superior a siete metros (7), medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su alero o cara superior del forjado de la última planta, salvo que por motivos técnicos justificables deba ser superior.
- g) Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en lo posible en la red de caminos existentes, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.
- h) La tipología y materiales constructivos que se empleen, tanto en nuevas construcciones como en obras sobre existentes, se asemejarán a los tradicionales o predominantes en la zona. La cubierta será a dos aguas, sin frontones y preferentemente de teja árabe o similar, prohibiéndose expresamente el uso de fibrocemento gris, la pizarra, acabados asfálticos, etc.
- i) La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. Evitando siempre que sea posible la urbanización de la parcela soporte y la utilización en la construcción de materiales y elementos ornamentales disonantes o no adecuados.
- j) 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, procurando la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.
- k) Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en la planta ocupada como en el resto de la parcela.
- l) Está prohibida la implantación permanente de construcciones prefabricadas, caravanas o asimilables cuando estén destinadas a vivienda o alojamiento, permanente u ocasional, y en todas las categorías de suelo de suelo rústico.
- m) Las ampliaciones de edificaciones existentes, así como el régimen de obras, se regirán por las limitaciones de distancias, alturas, ocupación y superficie edificable que se establecen para nuevas construcciones.
- n) Sin perjuicio de todo lo anterior, el Ayuntamiento podrá también aprobar ordenanzas complementarias que desarrollen y concreten las condiciones recogidas en esta sección, sin capacidad para modificarlas ni contravenir las.
- o) Si fuera preciso, el Ayuntamiento podrá completar las limitaciones mediante la aprobación de una ordenanza municipal al respecto.
- Artículo 113. Condiciones para construcciones aisladas no vinculadas
1. En ausencia de Plan Especial, las viviendas aisladas no vinculadas, se ajustarán a las siguientes limitaciones:
- a) Las dispuestas en el artículo anterior.
- b) Únicamente serán autorizables en suelo rústico de protección ordinaria y a una distancia máxima de doscientos metros del suelo urbano, medidos en proyección horizontal.
- c) El número máximo de viviendas autorizables bajo este supuesto será el establecido en la legislación y, en su defecto, no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional.
- d) La parcela mínima exigible cumplirá los siguientes requisitos.
- Tendrá una superficie bruta de dos mil (2000) metros cuadrados.
- e) La segregación de parcelas se sujetará a las limitaciones establecidas en la legislación. En caso de segregación todas las parcelas resultantes tendrán que tener una superficie neta de parcela igual o superior a dos mil (2000m<sup>2</sup>s) metros cuadrados, incluso a una distancia inferior a 50 metros del núcleo de población más próximo.
- f) La ocupación máxima de parcela por la edificación será:
- En parcelas de entre mil quinientos (1500m<sup>2</sup>s) y dos mil (2000m<sup>2</sup>s) metros cuadrados, el diez por ciento (10%) de su superficie bruta.
  - En las parcelas de más de dos mil (2000m<sup>2</sup>s) metros cuadrados, la ocupación equivalente a un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.
  - Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, la ocupación máxima anterior podrá incrementarse en un quince por ciento (15%).
- g) El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público o privado, será de tres metros.
- h) La edificación asumirá la tipología de vivienda unifamiliar, con una superficie construida máxima de 300 m<sup>2</sup>c.
- i) Las que posean cuadras o zonas de estancia de animales como parte de las mismas deberán poseer accesos independientes a la vivienda y a la zona de guarda de animales. Disponiendo de las medidas necesarias para separar ambos usos en las condiciones de salubridad exigibles.
- j) Las nuevas viviendas no contribuirán a la formación de núcleo de población, entendiéndose que esto se produce cuando en un círculo con centro en la vivienda proyectada y 100 m. de radio, las viviendas resultantes (incluida la proyectada) sean más de cuatro.
- k) El Ayuntamiento podrá promover Planes Especiales con capacidad para modificar las determinaciones de este artículo en el ámbito o ámbitos que regulen y en el marco de la normativa vigente.
- Artículo 114. Condiciones para las nuevas construcciones, instalaciones o estabulaciones ganaderas
1. Deberán cumplir lo siguientes requisitos:
- a) Sólo tienen cabida en los suelos en los que se consideren autorizables.
- b) Se situarán a un mínimo de 50 metros del suelo urbano.
- c) El vertido de aguas residuales no se realizará a la red de saneamiento municipal, debiendo tramitarse ante el Organismo de Cuenca la correspondiente Autorización de Vertido.
- d) La parcela mínima exigible cumplirá los siguientes requisitos.
- Tendrá una superficie bruta de dos mil (2000) metros cuadrados.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**Artículo 117. Régimen urbanístico**

1. En el suelo rústico de protección ordinaria serán usos permitidos y/o autorizables todos los definidos en la Sección 2 del presente título.

**Artículo 118. Uso característico y usos permitidos**

1. El uso característico será el propio de la actividad agropecuaria en régimen de explotación extensiva tradicional.
2. Serán usos permitidos aquellos que sean compatibles con el característico y que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de las fincas, como los siguientes:
  - a) Usos relativos a la protección ambiental.
  - b) Explotaciones agrícolas y ganaderas.
  - c) Explotaciones forestales.

**Artículo 119. Usos autorizables**

1. En el suelo rústico de protección ordinaria serán autorizables las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos, siempre que cumplan con las condiciones generales y la legislación vigente, y en concreto los siguientes:
  - a) Obras de renovación y reforma de las construcciones preexistentes, incluidas las ampliaciones que pudieran ser autorizables.
  - b) Usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga, como:
    - Instalaciones y estabulaciones ganaderas.
    - Instalaciones agroalimentarias y almacenes agrícolas.
    - Instalaciones forestales
    - Invernaderos.
    - Otros análogos.
  - c) Actividades extractivas o mineras y las construcciones vinculadas a ellas.
  - d) Actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales.
  - e) Instalaciones vinculadas a usos culturales y actividades artesanales.
  - f) Actividades de turismo rural, ocio y deporte.
  - g) Usos, instalaciones y construcción de utilidad pública e interés social.
  - h) Usos, instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras
  - i) Usos y construcciones industriales y comerciales compatibles que sea imprescindible ubicar en suelo rústico, y guarden relación con el medio rural.
  - j) Vivienda vinculada a una explotación agrícola, ganadera o análoga, excluyendo las explotaciones forestales.
  - k) Vivienda aislada en suelo rústico.
  - l) Otros análogos contemplados en la legislación vigente, salvo los expresamente prohibidos por estas Ordenanzas.

- e) La ocupación máxima de parcela por la edificación será:

- En parcelas de entre dos mil (2000 m<sup>2</sup>s) y cinco mil (5000m<sup>2</sup>s) metros cuadrados, el veinte por ciento (20%) de su superficie bruta.
  - En las parcelas de más de cinco mil (5000m<sup>2</sup>s) metros cuadrados, la ocupación equivalente a un máximo de mil metros cuadrados por planta.
  - Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso agropecuario el residencial, la vivienda se ajustará a las condiciones del artículo anterior, pudiendo sumarse la ocupación máxima hasta un máximo del 40% de la parcela.
2. Las existentes quedan exentas del cumplimiento de las limitaciones anteriores, sin perjuicio de la conveniencia de tender a su adecuación y de la afectación por normativas de rango superior.

**Artículo 115. Condiciones generales de carácter ambiental**

1. En aquellos suelos de mayor calidad agroclógica (que se corresponden con los suelos tipo A y B del plano de cartografía ambiental denominado Capacidad de uso y edafología) o en aquellos que estén sometidos a riesgos acreditados por deslizamientos, erosión de suelo, inundación, etc., con carácter general, se favorecerá la pervivencia de los usos agroforestales, el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetal.
2. Con el fin de contribuir a la conservación de la biodiversidad, se considera necesario el mantenimiento de la vegetación autóctona de valor ecológico singular presente en los terrenos rústicos. Para ello, las actuaciones constructivas que pretendan ejecutarse sobre suelo rústico no podrán afectar a los hábitats identificados en el municipio (ver plano PB-06 de la cartografía ambiental dell ISA). ”
3. Se respetarán y, en su caso, se repondrán, los cierres de piedra perimetrales de la parcela objeto de edificación, y se respetarán los setos vivos y arbolado de interés. Con tal finalidad, se aplicarán los criterios establecidos en el artículo 391.3 de las presentes Ordenanzas.
4. Si un suceso natural o provocado causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de cualesquiera terrenos a alguna de las categorías de especial protección del suelo rústico establecidas, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la calificación como suelo rústico de protección ordinaria, si no que deberán ponerse en marcha las medidas apropiadas para la restauración o regeneración de las condiciones y valores que motivaron su inclusión en alguna de las categorías.

**Sección 4.- Suelo rústico de protección ordinaria (RPO)****Artículo 116. Definición**

1. El suelo rústico de protección ordinaria corresponde al delimitado bajo las siglas RPO en los planos de clasificación del suelo.
2. Se corresponde con terrenos que no reúnen los requisitos y características para ser considerados en alguna de las categorías de especial protección.
3. El suelo rústico de protección ordinaria quedará sujeto con carácter general a lo establecido en el régimen general establecido en la legislación urbanística, con las limitaciones de la sección anterior y de los artículos siguientes.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

explotación agraria. Por ello se contempla un régimen de usos que aboga por el mantenimiento y fomento de la actividad ganadera y agraria.

4. En su interior, en el extremo noroccidental, se localiza un hábitat de interés comunitario de "Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas de *Erica ciliaris* y *Erica tetralix*", cuya preservación y mantenimiento se considera prioritaria.

#### Artículo 123. Uso característico y usos permitidos

1. El uso característico será el propio de la actividad agropecuaria en régimen de explotación extensiva tradicional.
2. Serán usos permitidos aquellos que sean compatibles con el característico y que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, siempre que no impliquen una transformación ni alteración severa de los valores que propiciaron su especial protección.
3. Son usos expresamente permitidos los siguientes:
  - a) Los relativos a la protección y conservación ambiental.
  - b) Explotaciones agrícolas y ganaderas tradicionales.
  4. Cuando se trate de usos y construcciones que afecten a montes y/o espacios protegidos se estará a lo dispuesto en la legislación y planificación aplicables, que prevalecerán en cualquier caso sobre lo establecido en estas ordenanzas.

#### Artículo 124. Usos autorizables

1. En el suelo rústico de especial protección agropecuaria serán autorizables las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos, siempre que cumplan con las condiciones generales y la legislación vigente, y en concreto los siguientes:
  - a) Obras de renovación y reforma de las construcciones preexistentes, incluidas las ampliaciones que pudieran ser autorizables.
  - b) Usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga.
  - c) Instalaciones agroalimentarias y almacenes agrícolas.
  - d) Instalaciones y estabulaciones ganaderas (extensivas e intensivas).
  - e) Explotaciones e instalaciones forestales.
  - f) Actividades de turismo rural, ocio y deporte, ajustándose a las limitaciones contempladas en la legislación urbanística.
  - g) Instalaciones y construcciones industriales y comerciales de carácter agroalimentario o artesanal.
  - h) Usos, instalaciones y construcción de utilidad pública e interés social.
  - i) Usos, instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras
  - j) Vivienda vinculada a una explotación agrícola, ganadera o análoga.

#### Artículo 125. Usos prohibidos

1. Con carácter general, los no contemplados como permitidos o autorizables y de forma expresa los siguientes:
  - a) El resto de instalaciones y construcciones industriales y comerciales.
  - b) Industrias o almacenamientos peligrosos.

#### Artículo 120. Usos prohibidos

1. Los no enumerados en los artículos anteriores.
2. De forma expresa quedan prohibidas las industrias o almacenamientos peligrosos no relacionados con el medio rural o que pudieran tener impactos negativos severos sobre éste.

#### Artículo 121. Condiciones particulares

1. Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación podrán incluir ampliaciones de las edificaciones hasta un 10 por 100 de la superficie construida para uso de vivienda o hasta un 20 por 100 de la misma para fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural. Para que sean autorizables dichas ampliaciones las edificaciones deberán estar incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico municipal, salvo que la legislación urbanística lo posibilitase expresamente sin necesidad de cumplir esta condición.
2. Las nuevas viviendas, vinculadas o no a usos autorizables, no tendrán una superficie total construida superior a trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>c) sobre rasante. Se desarrollarán en un máximo de dos plantas y bajo cubierta.
3. Las edificaciones de uso agrario y el resto de instalaciones serán de una planta, con una limitación de altura de 5 metros y 7 metros, a alero y a coronación, respectivamente. Sólo en el caso de obras de interés general, o por motivos técnicos justificados, podrán incrementarse los parámetros anteriores.
4. Los invernaderos se construirán con materiales translúcidos y deberán ser fácilmente desmontables. Tendrán una altura máxima de 3,5 metros. Los que cuenten con locales de venta directa al público no dispondrán para tal fin de una superficie mayor de 50 metros cuadrados, cuya existencia estará vinculada a todos los efectos al invernadero.
5. En los posibles cerramientos que pretendiesen acometerse en rústico, especialmente cuando sean resultado de la autorización de viviendas unifamiliares –vinculadas o no– se deberán cumplir las condiciones establecidas en estas Ordenanzas para el tratamiento de aquéllos.
6. Cuando se trate de usos y construcciones que afecten a montes y/o espacios protegidos se estará a lo dispuesto en la legislación y planificación aplicables, que prevalecerán en cualquier caso sobre lo establecido en estas ordenanzas.

#### **Sección 5.- Suelo rústico de especial protección agropecuaria (REPA)**

##### Artículo 122. Definición

1. El suelo rústico de especial protección agropecuaria es el delimitado bajo las siglas REPA en los planos de clasificación del suelo.
2. Se corresponde con las unidades territoriales de mieses y vegas de valle. Se trata de terrenos potencialmente productivos o de importancia agrícola o ganadera en razón a sus valores agronómicos, a su actual rendimiento productivo y/o a la presencia de estructuras tradicionales de valor etnográfico, paisajístico o arquitectónico.
3. Esta categoría alberga los espacios no urbanizados con un alto valor agrológico, coincidiendo habitualmente con las zonas más llanas y aptas del municipio para la

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

a) En los montes corresponderá al órgano forestal determinar los usos permitidos, autorizables y prohibidos, conforme a la correspondiente autorización con arreglo a la legislación de montes y de conservación de la naturaleza.

b) En el monte de utilidad pública presente (dominio público forestal) los usos y actividades que se desarrollen serán sometidos previamente a autorización o concesión, siendo el órgano forestal el competente para su otorgamiento.

c) En los espacios naturales protegidos (incluidos los hábitats) y en sus inmediaciones, los usos y actividades que se desarrollen serán sometidos previamente a informe, o en su caso autorización, por parte del órgano competente.

d) Las labores forestales ordinarias estarán exentas de la obligatoriedad de solicitar licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones y requerimientos por parte del órgano competente en materia forestal.

#### Artículo 128. Uso característico y usos permitidos

1. El uso característico será el vinculado al aprovechamiento tradicional de recursos naturales.

2. Se trata de espacios de vocación y contenido eminentemente natural en el que la presencia de usos y construcciones es muy reducida, incluso de los tradicionales.

3. Serán usos permitidos aquellos que sean compatibles con el característico, que no impliquen menoscabo ni alteración de los valores ecológicos y naturales que ostentan estos espacios y que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de los terrenos y, en su caso, estén autorizados por el organismo público competente.

4. Condiciones que cumplen usos como:

- Los relativos a la protección y conservación ambiental.
- Las explotaciones agrícolas y ganaderas tradicionales.
- Plantaciones y aprovechamientos forestales.
- Pesca y acuicultura
- Caza y repoblación cinegética
- Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
- Tratamientos selvícolas como desbroces, podas, clareos, claras y cortas de regeneración.
- Otros análogos.

5. Cuando se trate de usos y construcciones que afecten a montes y/o espacios protegidos se estará a lo dispuesto en la legislación y planificación sobre la materia, que prevalecerán en cualquier caso sobre lo establecido en estas ordenanzas.

#### Artículo 129. Usos autorizables

1. En el suelo rústico de especial protección ecológica-forestal se consideran usos autorizables en esta categoría de suelo rústico los siguientes:

- Instalaciones o estabulaciones de ganadería extensiva.
- Instalaciones forestales, que en el ámbito de montes de utilidad se regirán por la normativa específica.
- Usos, instalaciones y construcción de utilidad pública e interés social.

c) Cualquier tipo de actividad extractiva o minera, incluidas las instalaciones y construcciones, salvo que se delimite expresamente una categoría específica, previa obtención de los pertinentes informes y autorizaciones, incluida la evaluación ambiental.

d) Cualquier tipo de uso o actividad que pusiera en riesgo el mantenimiento del hábitat "Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas de *Erica ciliaris* y *Erica tetralix*".

#### Artículo 126. Condiciones particulares

1. Las señaladas para el suelo rústico de protección ordinaria, en lo que sean de aplicación.

2. Toda solicitud de autorización de uso deberá contar con un estudio técnico, suscrito por profesional competente, en el que se evalúen los posibles impactos negativos sobre los valores agrológicos de los suelos afectados. Este estudio será especialmente relevante cuando la actuación contemple un movimiento de tierras significativo.

3. En el caso de construcciones y usos, existentes o previstos, que pretendan desarrollarse sobre esta categoría de suelo y estén incluidos total o parcialmente sobre espacios naturales protegidos, será preciso recabar informe favorable del organismo competente.

4. La regulación de las especies forestales emanará de los instrumentos de planificación forestal y de la legislación vigente.

### Sección 6. Suelo rústico de especial protección ecológica-forestal (REPE)

#### Artículo 127. Definición

1. El suelo rústico de especial protección ecológica-forestal se corresponde con el delimitado bajo las siglas REPE en los planos de clasificación del suelo.

2. Esta categoría de suelo rústico alberga las principales zonas y elementos de alto valor ecológico, forestal y ambiental identificados en el municipio de Cieza.

3. Se corresponde generalmente con las unidades territoriales de monte arbolado o no, matorrales, pastizales, afloramientos rocosos o roquedos, terrazgos de monte y otros espacios asociados, que deben preservarse en atención a su importancia e interés ambiental así como por la función que cumplen en la conservación de los ecosistemas.

4. Se incluyen en esta categoría, salvo en aquellas zonas que la presencia de infraestructuras de interés justifica su clasificación dentro del suelo rústico de especial protección de infraestructuras, los siguientes elementos:

- Los espacios protegidos presentes en el municipio y, en particular, el LIC ES 1300021 Valles Altos del Nansa y Saja y Alto Campoo y el Parque Natural Saja-Besaya.
- La mayoría de los espacios de monte y, en particular, la totalidad del monte de utilidad pública nº357.

c) La mayoría de los hábitats de interés comunitario de "Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas de *Erica ciliaris* y *Erica tetralix*" y "Formaciones herbosas con *Nardus*, con numerosas especies, sobre sustratos silíceos de zonas de montañas (y de zonas submontañas de la Europa continental)", cuya preservación y mantenimiento se considera prioritaria.

5. Con carácter general, cualquier tipo de actuación, proyecto o actividad que se pretenda desarrollar dentro de esta clase de suelo rústico estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 389, 391 y concurrentes de las presentes Ordenanzas. Y en particular a las siguientes condiciones:

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

## Sección 7.- Suelo rústico de especial protección de ríos (REPR)

### Artículo 132. Definición

1. El suelo rústico de especial protección de ríos corresponde al delimitado bajo las siglas REPR en los planos de clasificación del suelo.
2. En general, se corresponde con los terrenos incluidos dentro de la zona de flujo preferente del río Cieza. Incluye además aquellos espacios vinculados al río que albergan valores ambientales significativos gracias a la función como corredores biológicos de los cauces o como ecosistemas de interés, como los bosquetes de ribera. Lo anterior, habitualmente compartido con valores culturales, económicos y paisajísticos singulares.
3. En su interior se localiza el hábitat de interés comunitario de "Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alhion incanae*, *Salicion albae*)" cuya preservación y mantenimiento se considera prioritaria.

### Artículo 133. Uso característico y usos permitidos

1. Para esta categoría no se define un uso característico específico, dado que se trata de espacios eminentemente naturales de alto valor ambiental vinculados a los cauces.
2. Los usos permisibles son los conducentes a la conservación y protección del cauce y sus espacios ribereños.

### Artículo 134. Usos autorizables

1. Se considerarán usos autorizables en esta categoría de suelo rústico los siguientes:
  - a) Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter fluvial de esta zona y con los valores ecológicos, paisajísticos y culturales del río.
  - b) El recreo extensivo y las actividades cinegéticas y piscícolas sometidas a los controles y limitaciones que establece la legislación vigente.
  - c) Los usos agrícolas y ganaderos, siempre que no interfieran con la utilización pública de las riberas, cumplan la legislación vigente en lo que se refiere a utilización de caudales de agua y respeten en general los valores ambientales de estas zonas.
  - d) Las infraestructuras, edificaciones e instalaciones vinculadas a la defensa y aprovechamiento de las aguas siempre que no den lugar a efectos negativos sobre la cantidad y calidad de las aguas, la vegetación de los márgenes o la fauna acuícola, y que no supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno o de la morfología del cauce.
  - e) Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración competente correspondiente, así como otros que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, especialmente cuando vengán recogidos en la normativa o planificación sectorial aplicables.
  - f) Las obras de renovación y reforma de las construcciones preexistentes, siempre y cuando sean expresamente autorizadas por el organismo competente en materia de aguas.
2. Los usos autorizables deberán ajustarse en todo caso a lo establecido en la normativa vigente en materia de aguas y de Dominio Público Hidráulico, debiendo recabarse autorización del organismo de cuenca para cualquier actuación, proyecto o uso que afecte a la zona de policía.

- d) Usos, instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras.
- e) Actividades de turismo rural, ocio y deporte, ajustándose a las limitaciones contempladas en la legislación urbanística, preferentemente sobre edificaciones preexistentes, y siempre y cuando su desarrollo no sea susceptible de generar impactos significativos sobre los valores ecológicos o paisajísticos del entorno, circunstancias que serán valoradas por el Ayuntamiento conforme al régimen general del suelo rústico.
- f) Obras de renovación y reforma de las construcciones preexistentes, incluidas las ampliaciones que pudieran ser autorizables, siempre y cuando dichas construcciones no fuese susceptibles de declararse fuera de ordenación y no estuviesen afectadas por servidumbres o riesgos naturales acreditados.
- g) Usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga.

### Artículo 130. Usos prohibidos

1. Con carácter general, los no contemplados como permitidos o autorizables y de forma expresa los siguientes:
  - a) Nuevas viviendas, salvo cuando estén vinculadas a una explotación agrícola, ganadera, forestal o de cualquier tipo.
  - b) Usos y construcciones industriales y comerciales, de producción o almacenamiento, incluso las agroalimentarias.
  - c) Industrias o almacenamientos peligrosos.
  - d) Instalaciones o establecimientos de ganadería intensiva.
  - e) Invernaderos.
  - f) Cualquier tipo de actividad extractiva o minera, incluidas las instalaciones y construcciones, salvo que se delimite expresamente una categoría específica, previa obtención de los pertinentes informes y autorizaciones, incluida la evaluación ambiental.
  - g) La vivienda, incluso la vinculada a una explotación agrícola, ganadera o análoga, salvo las preexistentes a la entrada en vigor de este Plan General.
  - h) Cualquier tipo de uso o actividad que pusiera en riesgo el mantenimiento de los hábitats de interés comunitario de "Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas de *Erica ciliaris* y *Erica tetralix*" y "Formaciones herbosas con *Nardus*, con numerosas especies, sobre sustratos silíceos de zonas de montañosas (y de zonas submontañosas de la Europa continental)".

### Artículo 131. Condiciones particulares

1. Las señaladas para el suelo rústico de protección ordinaria, en lo que sean de aplicación.
2. Toda solicitud de autorización de uso deberá contar con un estudio técnico, suscrito por profesional competente, en el que se evalúen los posibles impactos negativos sobre los valores ambientales del entorno y de los suelos afectados.
3. En el caso de construcciones y usos, existentes o previstos, que pretendan desarrollarse sobre esta categoría de suelo y estén incluidos total o parcialmente sobre espacios naturales protegidos o sobre montes, será preciso recabar informe favorable del organismo competente.
4. La regulación de las especies forestales emanará de los instrumentos de planificación forestal y de la legislación vigente.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

3. Con carácter general, se corresponde con las zonas de dominio público vinculadas a las distintas infraestructuras, incluyendo aquellos terrenos e instalaciones vinculadas al funcionamiento y servicio de éstas.

4. En todo lo relativo a los usos y edificaciones, esta categoría queda sujeta a la legislación sectorial aplicable en cada caso, que prevalecerá sobre lo dispuesto en estas Ordenanzas.

5. Deberá tenerse en consideración que junto a la carretera autonómica CA-803 se encuentra el hábitat de interés comunitario de "Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)", cuya preservación y mantenimiento se considera prioritaria.

#### Artículo 138. Uso característico y usos permitidos

1. El uso característico será el propio de cada infraestructura.
2. Serán usos permitidos aquellos que sean compatibles con el característico y los que puedan tener tal condición en aplicación de la normativa que corresponda.

#### Artículo 139. Usos autorizables

1. Serán autorizables, conforme a las limitaciones señaladas en los artículos anteriores, los siguientes usos:

- a) Los relativos a la protección y conservación ambiental.
- b) Las explotaciones agrícolas y ganaderas, siempre que no incluyan edificaciones o construcciones de cualquier tipo.
- c) Las obras de conservación, mantenimiento y consolidación de las construcciones preexistentes, siempre que la legislación aplicable en cada caso lo permita.

#### Artículo 140. Usos prohibidos

1. Todos los no contemplados como permitidos o autorizables y de forma expresa todos los que no pueden ser autorizables conforme a la legislación aplicable, tales como:

- a) Usos y construcciones industriales y comerciales, de producción o almacenamiento no vinculadas al uso característico agropecuario.
- b) Cualquier tipo de actividad extractiva o minera y de las construcciones vinculadas a ellas.
- c) Actividades de ocio y turismo rural, cuando requieran de cualquier tipo de construcción o instalación permanente, o no, para el desarrollo de la actividad, así como en aquellos casos en los que sea previsible una alteración del entorno, lo que será valorado por el Ayuntamiento conforme al régimen general del suelo rústico.
- d) El uso residencial, salvo el preexistente a la entrada en vigor de este Plan General, sin perjuicio de la afección al mismo por las servidumbres sectoriales que procedan o, en su caso, por la declaración de fuera de ordenación.

e) Cualquier tipo de uso o actividad que pusiera en riesgo el mantenimiento del hábitat "Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior*".

#### Artículo 141. Condiciones particulares

1. Las señaladas para el suelo rústico de especial protección ecológica-forestal, en lo que sean de aplicación.

#### Artículo 135. Usos prohibidos

1. Los no contemplados en estas Ordenanzas como autorizables.
2. Los no conformes con la normativa en materia de aguas y de espacios naturales.
3. Cualquier tipo de uso o actividad que pusiera en riesgo el mantenimiento de los hábitats de interés comunitario de "Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)".

#### Artículo 136. Condiciones particulares

1. Las señaladas para el suelo rústico de protección ordinaria, en lo que sean de aplicación.
2. Con carácter general, en esta categoría de suelo no será objeto de construcciones o edificaciones, salvo las que pudieran ser autorizables al amparo de la legislación vigente en materia de aguas.
3. En todo caso, se recuerda que para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 9/2008, de 11 de enero).
4. De acuerdo con la normativa vigente, en la Zona de Servidumbre se deberá permitir el paso para distintos usos (vigilancia del cauce, prácticas de pesca, estudios, etc.), y no se podrán efectuar obras, edificaciones ni cerramientos de ningún tipo que no estén ligados a la utilización de las aguas (canales de derivación, diques, molinos, piscifactorías o similares). En el resto de la zona de protección cualquier actuación estará regulada por las presentes Normas y por la normativa sectorial.

5. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (arts. 100 y siguientes del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como el art. 245 y concurrentes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

6. Para la evaluación de futuros y construcciones dentro de la zona de policía de cauces se deberá consultar al organismo de cuenca, siendo de especial interés la afección por inundabilidad.

### **Sección 8. Suelo rústico de especial protección de infraestructuras (REPI)**

#### Artículo 137. Definición

1. El suelo rústico de especial protección de infraestructuras corresponde al delimitado bajo las siglas REPI en los planos de clasificación del suelo.
2. Tiene por finalidad asignar a los terrenos afectados por las diversas infraestructuras - fundamentalmente viarias- una calificación y regulación específicas.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

2. Cualquier uso o construcción que pretenda desarrollarse sobre estos suelos, o pudiera tener incidencia sobre los mismos, deberá recabar informe favorable del organismo u organismos competentes en función de la materia o infraestructura afectada.
3. La regulación de las especies forestales emanará de los instrumentos de planificación forestal y de la legislación vigente.

#### Sección 9.- Esquema-resumen del régimen de usos

Artículo 142. Regulación de usos: cuadro resumen

1. En la tabla adjunta se especifican los usos permitidos, autorizables y prohibidos para cada categoría de suelo.
2. La siguiente tabla tiene carácter orientativo, dado que el uso o construcción concreta que pretenda desarrollarse está sometido a las limitaciones que sean aplicables en función de las condiciones particulares de cada caso.

| USOS                                                                      | RPO | *<br>RPA | *<br>RPE | RPR | REP |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|----------|----------|-----|-----|
| Relativos a la protección ambiental                                       | P   | P        | P        | P   | P   |
| Explotaciones agrícolas                                                   | P   | P        | P        | P   | P   |
| Ganadería extensiva                                                       | P   | P        | P        | P   | P   |
| Invernaderos                                                              | A   | A        | N        | N   | N   |
| Estabulaciones o instalaciones ganaderas                                  | A   | A        | A/N      | N   | N   |
| Instalaciones agroalimentarias                                            | A   | A        | N        | N   | N   |
| Explotación forestal                                                      | A   | A        | A        | N   | N   |
| Vivienda vinculada a explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga   | A   | A        | A/N      | N   | N   |
| Vivienda aislada en suelo rústico                                         | A   | N        | N        | N   | N   |
| De utilidad pública e interés social                                      | A   | A        | A        | A   | A   |
| Actividades de ocio y turismo rural                                       | A   | A        | A/N      | A/N | N   |
| Industriales y comerciales que sea imprescindible ubicar en suelo rústico | A   | A/N      | A/N      | A/N | N   |
| Obras de renovación y reforma, incluyendo ampliaciones cuando procedan    | A   | A        | A        | A/N | A/N |
| Industrias o almacenamientos peligrosos                                   | A/N | N        | N        | N   | N   |
| Actividades extractivas                                                   | N   | N        | N        | N   | N   |

Uso permitido P

Uso autorizable A

Uso autorizable / prohibido\* A/N

Uso prohibido N

\* Según características de la actividad y proyecto, y adecuación a la normativa

3. En caso de discrepancia primará lo establecido en las condiciones específicas anteriores.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

## TÍTULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 143. Definición

1. Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades y usos para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello se disponen en el Plan General o, en su caso, en el planeamiento o proyectos que lo desarrollen. La única salvedad la constituyen los usos y construcciones en suelo rústico, que se regirán preferentemente por lo dispuesto en su régimen específico.

2. Los Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tales casos los criterios en que se apoya la decisión.

3. Cuando una edificación o parcela albergue o sea soporte de varios usos, cada uno de ellos deberá cumplir los preceptos contenidos en esta Ordenanza que sean aplicables a cada uno. No obstante, será el uso dominante el que determine la calificación de la parcela y las condiciones más restrictivas.

4. No obstante lo anterior, las actuaciones que ostenten la condición de utilidad pública e interés social, cuando su singularidad o especiales características lo impidan, así como cuando la legislación o planificación específicas que lo regule determinen otras soluciones, estas actuaciones estarán exentas de cumplir las presentes condiciones. En caso de discrepancia o contradicción entre la normativa urbanística y la sectorial se primará:

- a) La sectorial, si hubiera contradicción.
- b) La más restrictiva, si hubiese discrepancia no contradictoria.

#### Artículo 144. Clases de usos

1. Según la ordenación urbanística los principales usos presentes en Cieza se pueden agrupar en las siguientes categorías globales y pormenorizadas:

- a) Dotacionales:
  - De equipamiento.
  - De espacios libres.
- b) Residenciales.
- c) Productivos
  - Industriales.
  - Terciario.
  - Al servicio del automóvil
- d) Agrarios y ganaderos

#### e) Generales:

- De viario y aparcamiento.
- De infraestructuras.
- De interés público.

2. En base a la adecuación a la normativa aplicable:

- a) Permitidos.
- b) Autorizables.
- c) Prohibidos.

3. En función del grado de tolerancia de los usos, estos se dividen en:

- a) Característico o dominante: el que se desarrolle en más de la mitad de un inmueble.
- b) Compatible: el que se ubique o pueda ubicarse en un inmueble con otro uso dominante.
- c) Incompatible o prohibido: el que no puede implantarse en el inmueble de que se trate.

### CAPÍTULO 2.- USO DE EQUIPAMIENTO

#### Artículo 145. Definición

1. Actividades y servicios de uso público o privado destinados a satisfacer las distintas necesidades dotacionales y asistenciales de la población.

2. En el caso de los equipamientos públicos se diferencian por prestar servicios de carácter público que son los institucionales, sanitarios y asistenciales, sociales, educativos, etc.

#### Artículo 146. Categorías

1. Los usos pormenorizados de equipamiento comprenden los siguientes:

- a) Deportivo
  - b) Educativo
  - c) Institucional
  - d) Religioso
  - e) Especial (cementerios)
  - f) Sin determinar
2. Estos usos se regirán en lo fundamental por la normativa específica aplicable cuando la hubiera, debiendo considerarse en esos casos que las presentes Ordenanzas tienen carácter complementario o subsidiario.

#### Artículo 147. Condiciones generales

1. Los equipamientos deberán cumplir las condiciones de uso correspondientes en función de su tipología según la presente sección. En lo no especificado se estará a lo dispuesto para las ordenanzas de zona de casco y/o exenta, según el emplazamiento del futuro equipamiento.

2. Las siguientes condiciones que hacen referencia a intensidades, características de posición y forma de los edificios destinados a equipamiento sólo serán de aplicación en obras de

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

4. Las posibles reservas de suelo que pudieran acometerse para albergar centros docentes deberán adecuarse a las condiciones establecidas en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo y demás legislación complementaria.

**Artículo 150. Uso institucional lo de interés público y social**

1. Comprende los destinados a los siguientes grupos de usos básicos:

- a) Sanitario: actividades destinadas a la orientación, prevención y prestación de servicios médicos o veterinarios, así como las actividades complementarias de la principal. No se consideran incluidos en este uso las farmacias ni los despachos profesionales particulares de salud ajenos a centros médicos públicos.
- b) Asistencial: actividades encaminadas a fines benéficos y asistenciales, que informan o prestan servicios a determinados sectores sociales o grupos de edad.
- c) Cultural: actividades culturales, de exposición, biblioteca, lectura, conferencias y afines.
- d) Social: actividades asociativas y de relación, tales como sedes de asociaciones empresariales, gremiales, vecinales, sindicatos, partidos políticos, clubes, etc.
- e) Servicios: los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de protección de incendios, de protección civil y análogos.
- f) Administración: comprende las sedes y actividades vinculadas con los servicios de la Administración no incluidos dentro de otro uso pormenorizado, como los servicios de defensa, policía y afines.

2. En defecto de parámetros específicos, se aplicarán los siguientes:

- a) Edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - b) Altura máxima: 3 plantas o 12 metros.
3. En ausencia o como complemento se aplicarán, en orden de preferencia, las siguientes condiciones:

- a) Las derivadas de la normativa sectorial específica aplicable.
- b) Las correspondientes a los restantes usos de las presentes normas a los que fuesen más directamente asimilables.

**Artículo 151. Uso religioso**

1. Comprende centros de culto y residencia de religiosos.

2. En ausencia, o como complemento, de regulación individualizada, las condiciones de uso serán:

- a) Las de la normativa sectorial específica aplicable.
- b) Las correspondientes a los usos residenciales que fuesen más directamente asimilables.

3. En cuanto a parámetros urbanísticos, no se aplicarán para situaciones preexistentes, y para las nuevas se aplicarán las siguientes:

- a) Edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b) Condiciones de posición, forma y altura: libres dentro de los linderos de la parcela.

nueva planta y, cuando razonablemente proceda, en las restantes (acondicionamiento, rehabilitación, reforma, etc.).

3. Condiciones de la edificación:

a) Edificabilidad máxima: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta edificable.

b) Posición de la edificación:

- Retranqueo a linderos: un mínimo de 3m.
- Altura de la edificación: 9 metros. En todo caso, la altura no podrá ser superior a la de las edificaciones contiguas.
- En obras de nueva planta y ampliación podrá organizarse libremente la edificación de la parcela mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

c) Ocupación: Máximo el 70% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.

4. En aquellas parcelas destinadas a equipamientos públicos en las que la evidente singularidad de la actividad a que se destinen así lo aconseje, podrá actuarse sin limitación alguna.

5. Ningún equipamiento situado en locales de edificios no exclusivos se situará por encima del uso de vivienda o de cualquier otro uso en el que sea previsible la permanencia de personas.

6. Las instalaciones en las que se prevea la presencia de espectadores deberán cumplir las disposiciones para los locales de espectáculos que sean de aplicación.

7. En parcelas de equipamiento se podrá autorizar de forma excepcional la existencia de una vivienda destinada a la guarda y custodia de la instalación, con un máximo de 150 m<sup>2</sup> construidos: computables y dedicados a uso residencial.

**Artículo 148. Uso deportivo**

1. Comprende los espacios, instalaciones y/o edificación destinados a la práctica del deporte.

2. Los equipamientos deportivos cubiertos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- b) Altura máxima: 9 m.

3. Los equipamientos deportivos descubiertos podrán incorporar pequeñas instalaciones auxiliares, como vestuarios o almacenes, de no más de 80 m<sup>2</sup> construidos, y una planta de altura con un máximo de 4 metros de altura a cornisa.

**Artículo 149. Uso educativo**

1. Comprenden las actividades docentes correspondientes a los distintos ciclos definidos en la legislación vigente.

2. En defecto de parámetros específicos, se aplicarán los siguientes:

- a) Edificabilidad: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- b) Altura máxima 3 plantas

3. Los restantes parámetros quedarán a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación y en las presentes Ordenanzas.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**CAPÍTULO 3.- USO DE ESPACIOS LIBRES**Artículo 154. Definición y clases

1. En función de su titularidad final pueden ser de los siguientes tipos:
  - a) Públicos
  - b) Privados
2. Dentro de los espacios libres públicos, se establecen dos categorías:
  - a) Parques y jardines. Corresponden con los espacios libres de carácter más urbanos, insertos plenamente en la malla urbana y con una urbanización propia de estos entornos.
  - b) Zonas verdes. Corresponden con los espacios libres que poseen una mayor integración en el entorno natural, como las zonas recreativas – merenderos de la Reserva del Saja y de Villayuso-.
3. El Plan contempla además los denominados espacios libres privados. Asignando expresamente esta calificación y uso a aquellos terrenos vinculados a una edificación tradicional destinados generalmente a huerta y al almacenamiento de aperos, que pueden disponerse en continuidad o desagregados de ésta.

Artículo 155. Condiciones generales para los espacios libres públicos

1. En estos espacios se podrán integrar instalaciones y edificaciones siempre que sean se adecuen compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subvertan el carácter de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.
2. Se evitará la destrucción de especies vegetales de interés, especialmente las de porte arbóreo.
3. Las instalaciones o edificaciones autorizables, lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa, con una duración determinada, permaneciendo la titularidad pública del suelo y/o edificaciones objeto de la concesión. A estos efectos, en las licencias pertinentes se harán constar las condiciones concretas de ésta.

Artículo 156. Condiciones generales para los espacios libres privados

1. En los terrenos calificados como espacios libres privados, por su vinculación a viviendas tradicionales, se podrán instalar edificaciones auxiliares, que se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 219 de estas Ordenanzas.
2. En cualquier caso, estas construcciones deberán adecuarse compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o soluciones constructivas que deterioren o subvertan su carácter y normal uso.
3. En estos espacios se evitará la destrucción de especies vegetales de interés, especialmente las de porte arbóreo, así como de las zonas ajardinadas que pudieran considerarse singulares o de valor estético o paisajístico.

Artículo 152. Usos especiales (cementerios)

1. Comprende de forma particular los cementerios, al tratarse de dotación pública que por su singularidad no puede encuadrarse en ninguno de los grupos anteriores.
2. A los cementerios les será de aplicación las siguientes condiciones especiales:
  - a) Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o municipio y conforme a lo dispuesto en el presente artículo y en la legislación sectorial.
  - b) La ampliación de los existentes o implantación de nuevos cementerios cumplirá con:
    - Decreto 1/1994, de 18 de enero, de Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (B.O.C. n.º 20-28/1/1994)
    - Ley de Cantabria 5/2002, de 24 de julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios
    - Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.
    - Decreto 50/1991, de 29 de abril, de evaluación del impacto ambiental para Cantabria, como actividad sujeta a Estimación de Impacto Ambiental.
  - c) Los cementerios de nueva construcción se ubicarán en suelo rústico previa autorización y alejados de los núcleos de población. Deberán emplazarse sobre terrenos permeables, debiendo establecerse una zona de protección de 25 metros de anchura en el entorno del suelo destinado a la construcción del nuevo cementerio. Esta zona debe estar ajardinada y, en todo caso, libre de toda clase de construcción.
  - d) Todo proyecto de nuevo cementerio deberá obtener previamente a su autorización un informe sanitario favorable del órgano o consejería competente, debiendo acompañarse por parte del promotor un estudio hidrogeológico del subsuelo en la zona situada en el entorno del emplazamiento previsto, estableciendo las propiedades geológicas de los terrenos, litologías y estructura de los materiales, profundidad de la capa freática, tipo de porosidad y riesgo potencial de afectación a las aguas subterráneas.
  - e) A partir de la zona de protección y en un ámbito de 150 metros de anchura, se podrán autorizar por el órgano competente todo tipo de construcciones, incluidas las de carácter residencial, siempre y cuando los proyectos correspondientes cuenten con el informe favorable y estudio previstos en el apartado anterior, los cuales no serán necesarios en el supuesto de que para la autorización del cementerio se hubiese dispuesto de los mismos.
  - f) La ampliación de los cementerios existentes deberá ajustarse a las mismas normas establecidas anteriormente para los de nueva construcción.

Artículo 153. Usos de equipamiento sin determinar

1. Con carácter general, este uso se asigna a los terrenos que el Ayuntamiento incorporará con el desarrollo y ejecución del Plan a su patrimonio municipal de suelo.
2. El uso específico no queda expresamente establecido para propiciar una mayor flexibilidad en la oferta de equipamientos públicos. El Ayuntamiento o la Administración Pública serán los únicos agentes competentes para concretarlo.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**CAPÍTULO 4.- USO RESIDENCIAL****Artículo 157. Definición y clases**

1. Es el uso que se desarrolla en el conjunto de edificaciones destinadas a la vivienda de personas. Incluye las zonas complementarias a la vivienda propias del medio rural, como pequeños almacenes, y en ningún caso zonas destinadas a la guarda de animales.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
  - a) Vivienda unifamiliar: Es la que albergando a una sola unidad familiar, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía o espacio de uso más o menos restringido, pero público.
  - b) Vivienda plurifamiliar o colectiva, entendiendo como tal el edificio compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial, pero complementarios. Por carácter asimilable, se entenderán incluidos en esta tipología los edificios destinados a ser ocupados o habitados por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como casas rurales, hoteles o residencias.
3. En función de su posición en la parcela se distinguen las siguientes tipologías de viviendas, sin perjuicio de las matizaciones que la ordenanza de zona pueda imponer, especialmente en lo relativos a adosamientos y posición:
  - a) Aislada o exenta:
    - Aquellas que se encuentran separadas de otras y de los linderos parcelarios y la alineación oficial, en todos sus planos de fachada.
    - Cuando se trata de viviendas plurifamiliares suele denominarse manzana o bloque abierto.
  - b) Medianera o en medianería:
    - Aquellas que comparte una o más fachadas laterales con edificaciones contiguas.
    - Cuando se trata de viviendas tradicionales da lugar a tipologías denominadas en hilera.
  - c) Pareada o adosada:
    - Aquellas que se encuentran adosadas entre sí por una o más fachadas laterales.

**Artículo 158. Condiciones generales**

1. Todas las edificaciones residenciales se regirán por las condiciones generales de edificación de las presentes Ordenanzas, así como por las contenidas en las zonas de ordenanza correspondiente y por lo establecido en el régimen para cada clase y categoría de suelo.
2. Las condiciones para las viviendas en suelo rústico quedan además remitidas a lo dispuesto en la regulación específica para éstas, que tienen carácter preferente, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial y las presentes condiciones en lo que procedan.
3. Las nuevas edificaciones, y las viviendas en especial, se adecuarán a lo que establezca la normativa vigente en cada momento como la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de

Ordenación de la Edificación, el R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y el resto de ordenamiento aplicable.

4. Las condiciones de habitabilidad de las viviendas, así como la vivienda mínima y su programa, se regirán por lo dispuesto en el Decreto de Cantabria 141/1991, de 22 agosto, sobre Condiciones de Habitabilidad y Procedimiento de Concesión y Control de las Cédulas de Habitabilidad y normativa concordante o cualquiera que le sustituya.
5. En materia de accesibilidad se estará a lo dispuesto a la normativa vigente, parcialmente recogida en las condiciones generales de edificación de las presentes ordenanzas.
6. Todos los huecos de una vivienda deberán ser exteriores, esto es, poseer ventanas a vía pública, espacio libre público o privado, o patio de al menos 3 metros de lado. Sólo se exceptúan de esta norma los baños, aseos y zonas de vestíbulo y distribución de la vivienda.
7. Las condiciones concretas de las distintas piezas de las viviendas cumplirán los requisitos técnicos y de dimensión establecidos en el CTE y sus DB, o la normativa de aplicación que resulte. En su defecto, toda nueva vivienda deberá contar como mínimo con:
  - a) Un dormitorio doble principal, con al menos 12 m<sup>2</sup>s de superficie.
  - b) Baño completo, en el que pueda integrarse al menos bañera o ducha, un inodoro, un bidé y un lavabo.
  - c) Cocina.
  - d) Espacio de estancia y comedor, independientes o integrados entre sí y/o con la cocina.
  - e) Vestíbulo, que podrá formar parte del estar-comedor, añadiendo a este último la superficie correspondiente al vestíbulo.
8. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.

**CAPÍTULO 5.- USOS INDUSTRIALES****Artículo 159. Definición y clases**

1. Son usos productivos aquellos ligados a la transformación de elementos primarios y prestación de servicios que conllevan un beneficio económico.
2. A los efectos de su regulación urbanística, según la naturaleza de las actividades se distinguen los siguientes tipos básicos de usos productivos:
  - a) Industrial.
  - b) Talleres y almacenes.

**Artículo 160. Condiciones generales**

1. Con carácter general, cumplirán las condiciones que se fijen en las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos y características de la actividad.
2. Las construcciones, edificios y locales dedicados a cualquier actividad industrial deberán disponer de al menos tres metros cuadrados o nueve metros cúbicos por cada puesto de trabajo. La ventilación se obtendrá por renovación, natural o forzada, de la atmósfera según lo especificado en la normativa de aplicación según la naturaleza de la actividad.
3. En todos los establecimientos destinados a usos industriales, de talleres y almacenes y asimilables será preceptiva la instalación, como mínimo, de una unidad de aseo completa

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

f) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido se incremente en más de 3 dBA.

g) Que entre las 21 h. y las 8 h. precise de la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) desde el exterior del edificio.

3. Se consideran, por tanto, dentro de esta categoría de uso industrial las actividades asimilables a las siguientes:

a) Industria alimentaria.

b) Industria del tabaco.

c) Industria extractiva y energética.

d) Industria química.

e) Fabricación de productos de caucho y plásticos.

f) Metalurgia y fabricación de productos metálicos.

g) Otros productos de minerales no metálicos

h) Industria de la construcción de maquinaria y equipo mecánico.

i) Fabricación de maquinaria y equipos.

j) Industrias manufactureras no artesanas.

k) Reciclaje de papel, cartón, vidrio, y madera, así como depuración de agua.

l) Almacenamiento y venta de productos inflamables y/o combustibles.

m) Actividades anexas a los transportes y de manipulación y depósito de mercancías

n) Instalaciones para el sacrificio o despiece de animales con una capacidad de producción inferior a 1 tonelada por día

4. Cuando por los medios técnicos correctores de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la consideración de una actividad como industrial, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados por este Plan General, podrá considerar esta actividad como asimilable a la de taller o almacén, más compatible con una actividad residencial. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto previsto o no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará un plazo de solución y mejora, o el cese y clausura de la actividad.

5. El Ayuntamiento podrá aprobar Ordenanzas Reguladoras de la Actividad Industrial que limiten y concreten las presentes condiciones.

#### Artículo 163. Condiciones particulares del uso talleres-almacenes

1. En general, deberán cumplir las condiciones expuestas para los usos industriales en aquello que sea de aplicación razonable.

2. En los talleres-almacenes podrán localizarse actividades industriales complementarias, siempre que no exijan una potencia superior a 10 KW o cuando se trata de actividades artesanales.

3. Se incluyen dentro de esta categoría los usos y actividades asimilables a las siguientes:

a) Fabricación de pan y productos frescos de panadería y pastelería, obradores de confitería, elaboración de especias, salsas y condimentos, elaboración de preparados para la alimentación infantil y los preparados dietéticos.

(de superficie mínima de 4 m<sup>2</sup>, con un lado libre mínimo de 1,5 metros, con ventilación exterior y revestimientos de suelo y paredes con materiales impermeables y fácilmente lavables, que contará con inodoro y lavabo). Los servicios higiénicos serán conformes con la normativa específica que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo (Real Decreto 486/1997, de 14 de abril)

4. Si dicho establecimiento supera los cinco empleados, o supera los 1000 m<sup>2</sup> de superficie, será precisa además la instalación de un vestuario de al menos 20 m<sup>2</sup>.

5. Las plazas de aparcamiento requeridas, incluidas las de carga y descarga, deberán resolverse en el edificio, parcela o terreno en que se desarrolle la actividad.

6. Las instalaciones de fuerza, alumbrado, calderas y recipientes a presión, motores y máquinas de los establecimientos industriales, cumplirán con las reglamentaciones vigentes, montándose bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Su emplazamiento y anclaje tendrá en cuenta el adecuado tratamiento acústico y antivibratorio de las instalaciones, de forma que no se puedan transmitir perturbaciones a los diferentes elementos estructurales.

7. En todos los casos en que el proceso de producción o almacenaje incluya la manipulación de materiales inflamables o explosivos, deberán instalarse los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad potencial de fuego o explosión, así como los sistemas necesarios para combatirlos en casos fortuitos. No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre

#### Artículo 161. Condiciones adicionales

1. A efectos de su administración y guarda, previa justificación, podrá admitirse, dentro de la misma parcela, la existencia de una vivienda asociada al establecimiento productivo, excepto en industrias calificadas de nocivas o peligrosas.

#### Artículo 162. Condiciones particulares del uso industrial

1. El uso industrial se admite en edificaciones exentas, admitiéndose en zonas urbanas únicamente en razón de la actividad se pueda constatar que es compatible con el uso residencial. Preferentemente, se desarrollará en locales o edificaciones independientes de otros usos y, cuando no, se establecerán por el promotor las medidas necesarias que garantizar la compatibilidad.

2. Cabrá la consideración del uso industrial en toda actividad productiva en la que se dé alguna de las siguientes condiciones:

a) Que la densidad de potencia en Kw/m<sup>2</sup> sea superior a 0,1 o la potencia en Kw superior a 10.

b) Que se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

c) Que utilicen disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

d) Que las materias primas dispongan de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestias, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias.

e) Que la instalación de la maquinaria origine vibraciones que se transmitan al exterior.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

resultantes de las soluciones tipo galerías (comerciales, oficinas) o especificaciones concretas de planes parciales, especiales o estudios de detalle. Quedarán exentos de lo anterior los edificios ubicados sobre suelo rústico, que se someterán a sus propias condiciones.

4. Las actividades terciarias que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos deberán cumplir:

a) Las zonas destinadas a la atención al público tendrán una superficie mínima de 6 metros cuadrados (salvo algunos tipos muy determinados de actividad comercial: venta de lotería, etc.- en los que con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, pudiera reducirse esta superficie), y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas y salvo lo que determine la Ordenanza particular en cada caso, deberán disponer dichas viviendas de accesos independientes.

c) Quedarán exentos de lo anterior aquellos edificios que por quedar recogidos en el Régimen Especial de Protección y/o por su especial configuración arquitectónica no se permita el rasgado de huecos.

d) En el caso de localizaciones exclusivas en sótanos o semisótanos el local contará con una plataforma horizontal de acceso de igual cota que la cara superior del forjado inferior (similar a patio inglés) y con longitud mínima de 2,50 metros. A partir de este punto el talud que deberá presentar el terreno hasta alcanzar la alineación y la rasante de la vía pública o espacio libre circundante será inferior a 60 grados.

e) La altura de las edificaciones destinadas a usos terciarios será la que corresponda según la Ordenanza de aplicación.

f) Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro si sirven exclusivamente a dicho servicio, y de 1,30 metros si son de uso compartido.

5. La luz y la ventilación de los locales podrán ser naturales y/o artificiales:

a) En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

b) En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

d) La altura libre mínima de los aseos será de 2,20 m.

6. No se podrán implantar establecimientos comerciales con más de 1500 m<sup>2</sup>.

7. El Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de estas Ordenanzas, otras complementarias en las que se regulen las condiciones específicas aplicables a estas actividades y usos.

#### Artículo 166. Uso de oficinas

1. El uso de oficinas tendrá limitada su situación a la de planta baja, salvo que la actividad se desarrolle en un domicilio particular.

b) Fabricación de productos alimenticios, textiles y calzado, cestería y espartería, muebles de madera, instrumentos musicales, artículos de deporte, juegos y juguetes, etc. siempre que no puedan encuadrarse por su magnitud entre los usos industriales y cuando se trate de actividades manufactureras o artesanales.

c) Talleres de edición, artes gráficas y reproducción de soportes grabados: Impresión de periódicos, libros y revistas, fotografía, composición y fotograbado, encuadernación y acabado, reproducción de soportes grabados de sonido, vídeo e informática.

d) Talleres eléctricos, mecánicos y de chapa y pintura para mantenimiento y reparación de vehículos de motor.

e) Otros asimilables por su naturaleza, tamaño y actividad.

4. Los talleres artesanales, en los que se ejerce la actividad tal y como se define en el Real Decreto 1520/1982, de 18 de junio, sobre Ordenación y Regulación: "producción transformación y reparación de bienes o prestación de servicios realizada mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, obteniéndose un resultado final individualizado que no se acomoda a la producción industrial, totalmente mecanizada o en grandes series".

### CAPÍTULO 6.- USOS TERCIARIOS

#### Artículo 164. Definición y clases

1. Son actividades de uso privado, colectivo o público, destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios, servicios urbanos y transportes.

2. Ninguna actividad podrá producir sobre alguna vivienda niveles de molestias o contaminación ambiental superiores a los mínimos fijados en las Normas Generales de los títulos siguientes.

3. A los efectos de su pormenorización se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- a) Comercial
- b) De oficinas.
- c) Hotelero y hostelero.
- d) De espectáculos y reunión.

#### Artículo 165. Condiciones generales

1. Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales destinados a usos terciarios en fincas o parcelas que por sus dimensiones, concurrencia previsible, características dimensionales de las vías de acceso, circunstancias del tráfico u otras características urbanísticas singulares, así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten, si ello fuese posible, las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee.

3. Con carácter general, los usos terciarios tendrán el acceso en contacto directo con terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público, salvo los locales interiores

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

#### Artículo 167. Uso comercial

1. Actividades comerciales de todo tipo con atención al público, generalmente localizadas en planta bajas o edificios independientes. Se incluyen dentro de esta categoría por su asimilación las actividades de restauración y los talleres de artesanía.
2. Los usos de este tipo que por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados pudieran originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.
3. Este uso se localizará en planta baja, con posibilidad de extensión del almacén al semisótano y sótano, y podrá contar con una entreplanta en planta primera si el nivel de ésta no es superior a 4 metros sobre el nivel de la rasante de la planta baja del edificio.

#### Artículo 168. Uso hotelero y hostelero

1. Las nuevas edificaciones o actividades para este uso deberán ajustarse a las disposiciones oficiales de aplicación en hostelería, en particular a lo establecido en el Decreto de Cantabria 50/1989, de 5 de julio, Sobre Ordenación y Clasificación de Establecimientos Hoteleros y el Decreto 83/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
2. En el caso del que se desarrollasen sobre una edificación preexistente, o sin ser el uso exclusivo, serán de aplicación subsidiaria las condiciones generales aplicables a la clase y categoría de suelo asignada inicialmente por el Plan.
3. El Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de estas Ordenanzas, otras complementarias en las que se regulen las condiciones específicas aplicables a estas actividades y usos.

#### Artículo 169. Uso de espectáculos y locales de reunión

1. Cumplirán, además de las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente, las propias de los usos de oficinas y talleres a las que se asemejen en relación con las dotaciones de servicios y demás.
2. En edificios o parcelas cuyo uso dominante sea el residencial podrán instalarse usos lúdicos en planta baja. Cuando estos usos ocupasen una superficie útil superior a 300 m<sup>2</sup> sólo podrán autorizarse en edificio o parcela independiente.
3. Los requisitos de plazas de aparcamiento será, en orden de prelación, la los siguientes:
  - a) Los establecidos por la normativa sectorial aplicable si la hubiera.
  - b) Una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida.
  - c) Una plaza cada 10 espectadores o clientes potenciales.

### CAPÍTULO 7.- USOS AL SERVICIO DEL AUTOMÓVIL

#### Artículo 170. Definición y clases

1. Se entienden por usos al servicio del automóvil:
  - a) Gasolineras: conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible para vehículos a motor.

- b) Estación de servicio: aquellas gasolineras que además de servicio de gasolina disponen de superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o taller y todas las instalaciones complementarias necesarias, como almacenes, comercio, etc.

#### Artículo 171. Condiciones generales para gasolineras y estaciones de servicio

1. En lo que se requiera, se cumplirá lo establecido Real Decreto-ley 15/1999, de 1 de octubre, por el que se aprueban medidas de liberalización, reforma estructural e incremento de la competencia en el sector de hidrocarburos.
2. Las gasolineras y/o estaciones de servicios podrán implantarse:
  - a) En viario público o espacios libres anexos a viario, previa la correspondiente concesión administrativa.
  - b) En parcelas privadas, cuyas condiciones pormenorizadas de ordenación así lo permitan.
  - c) En el Área de Protección Ambiental se prohíbe su implantación.

#### Artículo 172. Condiciones particulares de las gasolineras

1. Las gasolineras estarán sujetas a las siguientes condiciones de uso:
  - a) No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.
  - b) Los surtidores no podrán instalarse en las aceras.
  - c) Podrán disponer de una edificación cerrada de no más de 6 m<sup>2</sup> de superficie, una planta y 3 m. de altura destinada exclusivamente a funciones de oficina, taquilla, aseo y protección frente a la intemperie del personal empleado.
  - d) Si los surtidores se sitúan en el interior de la parcela los accesos y salidas al área de abastecimiento se situarán a una distancia no inferior a 10 metros de la esquina de la calzada a la que dieran, entendiéndose por "esquina" en el caso de calzadas con acuerdos curvos el vértice teórico de encuentro de los correspondientes tramos rectilíneos.

#### Artículo 173. Condiciones particulares de las estaciones de servicio

1. Las estaciones de servicio, en lo referente a las funciones e instalaciones de distribución por combustible, se ajustarán a lo dispuesto para gasolineras.
2. Las condiciones de circulación de vehículos en el interior de la superficie destinada a ello será como mínimo:
  - a) Radio mínimo 10 metros y carril de 3,00 m. para vehículos ligeros.
  - b) Radio mínimo 20 metros y carril de 3,50 para camiones, autobuses y vehículos pesados.
3. Las superficies destinadas a abastecimiento podrán ser cubiertas con marquesinas que:
  - a) Cumplan las reglas de colindancia fijadas en el planeamiento.
  - b) Se sitúen retranqueadas más de dos (2) metros de la alineación de manzana o tres (3) metros de alineación obligatoria de fachada si está señalada.
4. Las superficies construidas destinadas a servicios a las personas y a los vehículos tendrán las siguientes limitaciones.
  - a) Si se ubican fuera de viario, la superficie total se ajustará a las condiciones particulares y/o de uso que fueran aplicables a la parcela en que se ubiquen.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

## CAPÍTULO 9.- USOS DE VIARIO Y APARCAMIENTO

### Artículo 176. Definición y clases

1. El viario público está constituido por el espacio destinado a la circulación rodada y el estacionamiento de los vehículos.
2. A efectos de su regulación se distinguen los siguientes tipos de viario en función de su uso:
  - a) Vías de la red estatal, integrada por la A-67 y la N-611.
  - b) Vías de la red autonómica, que se corresponde con la CA-803 y CA-804 en su totalidad, incluyendo los tramos urbanos.
  - c) Vías municipales, entre las que se distinguen:
    - Interurbanas: carreteras estructurantes.
    - Rurales.
    - Vías y calles urbanas.
  - d) Varios privados, de circulación y acceso.
  - e) Aparcamiento en superficie.
  - f) Itinerarios peatonales.

3. Las líneas de ferrocarril, las carreteras estatales, autonómicas y municipales interurbanas forman parte del sistema general de comunicaciones y transporte. Se regirán por su propia normativa, que prevalecerá sobre todo lo dispuesto en este capítulo.

4. Las reglamentaciones y organismos competentes para cada vía los siguientes:

- a) En la red estatal de carreteras y ferrocarriles; el Ministerio de Fomento o el organismo competente, conforme a la normativa vigente.
- b) En la red viaria autonómica; la Consejería competente, conforme a la normativa aplicable.
- c) En las vías (y aparcamientos) municipales; el Ayuntamiento de acuerdo a las presentes ordenanzas y a las complementarias, incluso las que con posterioridad pudiera aprobar.
- d) En los itinerarios peatonales se estará al régimen que se establece en la normativa, especialmente la de accesibilidad.

### Artículo 177. Condiciones del viario estatal y autonómico

1. La regulación de estas vías queda remitida a lo que establezca la normativa vigente y los organismos competentes.
2. Cualquier actuación que pudiera afectarlas, conforme a las servidumbres y limitaciones aplicables, deberá requerir informe y/o autorización del organismo competente.

### Artículo 178. Condiciones generales del viario municipal

1. El uso característico será el de tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto o donde este permitido por el Ayuntamiento. Cualquier uso distinto del enunciado requerirá autorización expresa de éste.
2. Cualquier autorización de uso, instalación u obra sobre la red viaria municipal conlleva implícitamente para el autorizado la obligación de devolver las condiciones de la vía a su

- b) Si se ubicasen en viario, dichas construcciones no ocuparán más de 200 m<sup>2</sup>, y su altura no excederá una planta o 5,00 m. de cornisa.
- c) Cumplirán las condiciones generales de uso propias de los tipos de función a que se destinen.
- d) En todo caso, dispondrán de, al menos, dos aseos de uso público, diferenciados por sexo.

5. La autorización de estaciones de servicio fuera de los tramos urbanos corresponde al organismo competente, según el artículo 25.3 de la Ley 5/1996.

6. La solicitud de licencia para la implantación de gasolineras o estaciones de servicio, deberá ir acompañada de estudio de impacto sobre seguridad de personas y bienes y tráfico. La licencia podrá ser denegada si el informe técnico sobre cualquiera de estos aspectos fuese desfavorable, sin perjuicio de que también pueda serlo en función de incumplimiento de otros requerimientos como, por ejemplo, en materia medioambiental.

## CAPÍTULO 8.- USOS AGRARIOS O GANADEROS

### Artículo 174. Definición y clases

1. Incluye todo tipo de actividades agrarias y ganaderas, así como aquellas asimilables por su naturaleza o finalidad.

### Artículo 175. Condiciones generales

1. Las nuevas instalaciones para estos usos (establos/estabulaciones) deberán de mantener una distancia igual o superior a 50 metros a los núcleos urbanos y a las viviendas colindantes no vinculadas directamente con la actividad.
2. Las instalaciones existentes que no cumplan la condición anterior no serán consideradas fuera de ordenación, pero no se admitirán obras que no sean las tendientes a la mera consolidación, mantenimiento y conservación.
3. Las instalaciones no podrán verter las aguas residuales a los cauces, ni a la red general, sin autorización previa y cumplimiento de las condiciones que proceda imponer, por el organismo de cuenca y el Ayuntamiento.
4. Las actividades agropecuarias dispondrán, en su caso, de instalaciones para la recogida, conservación y manipulación de los residuos de la explotación que aseguren la no contaminación del suelo y eviten su acceso a los cursos de agua, caminos y vías públicas por filtración, escorrentía, deslizamiento, etc.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

- estado inicial tras la finalización de éstas o del plazo concedido, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin.
3. La red viaria municipal está integrada por los siguientes tipos de vías:
- Viales municipales interurbanos
    - Son vías de primer orden. Se corresponden con las carreteras no autonómicas que comunican los núcleos urbanos del municipio entre sí, y a éstos con otras vías de carácter general.
    - A todos los efectos, tendrán una regulación y limitaciones equivalentes a las propias de las carreteras autonómicas locales, especialmente en lo relativo al establecimiento de la línea límite de edificación.
  - Viales municipales rurales
    - Son vías de segundo orden, las integradas por la red viaria de titularidad municipal que discurre por el suelo rústico. Su función es la de favorecer las comunicaciones interiores entre las diferentes localidades, complementan a la red viaria autonómica e interurbana municipal.
    - Forman parte del sistema local viario.
    - Se destinarán exclusivamente al uso de tránsito de vehículos, personas y animales.
  - Viales municipales urbanos
    - Los núcleos urbanos se corresponden con el tejido viario existente en el interior de los núcleos urbanos de Cieza, excluyendo los tramos de carreteras autonómicas y municipales interurbanas.
    - Se trata de vías de coexistencia, siendo de preferencia peatonal frente al tráfico rodado.
    - Estará prohibida la circulación de vehículos pesados.
    - La circulación será preferentemente en un solo sentido, lo que deberá indicarse mediante señalización horizontal y vertical.
    - En todo el tejido viario urbano (excluyendo los tramos de carreteras autonómicas) se recomienda que la velocidad máxima de los vehículos quede limitada a un máximo de 20 km/h, salvo para vehículos de emergencia y resto de supuestos eximidos.
    - En todas las calles la plataforma será unitaria, sin aceras segregadas a distinto nivel, siendo lo recomendable reservar un paso de dos metros para el tránsito peatonal.
    - El Ayuntamiento procurará dotar a estas calles de las condiciones de accesibilidad establecidas en la normativa vigente, especialmente cuando se acometan obras de mejora y/o acondicionamiento.
    - La pavimentación de la plataforma o calzada será a base de aglomerados o adoquín, según las zonas y las consideraciones de los servicios técnicos municipales.
4. El viario urbano de nueva creación queda regulado, además de por lo dispuesto en las condiciones de urbanización, por las siguientes determinaciones:
- Serán de preferencia de uso y circulación peatonal:
    - Se empleará pavimento continuo o unitario, semejante al existente en zonas consolidadas próximas.
    - Cuando fuese necesario, se utilizará señalización horizontal y tratamientos diferentes del pavimento para identificar y diferenciar el espacio reservado en exclusiva a los peatones.
  - Tendrán un único sentido de circulación. Dadas las características de las tramas urbanas de los núcleos de Cieza, se considera como la solución más adecuada por resolver de forma adecuada los movimientos internos, la seguridad del peatón y para favorecer una mejor integración ambiental (al requerir una menor sección).
  - El trazado contenido en los planos de ordenación para los nuevos viales previstos sobre suelo urbano tiene carácter indicativo, por lo que su trazado y características (excepto la sección fijada) serán los que se definan en el proyecto correspondiente. El Ayuntamiento verificará que el vial de nueva creación propuesto por el promotor o propietarios de los terrenos se ajusta a las exigencias del Plan, y especialmente en relación con la dotación de acceso a las parcelas resultantes.

5. Desde el Plan General se fijan las siguientes secciones tipo, según se grafían en la serie de planos de Calificación, Ordenación y Alineaciones:

    - Sección "0": Vía o calle preexistente, sobre la que no se prevé intervención. Sus límites se corresponden con las alineaciones actuales que separan el espacio público de la propiedad privada.
    - Sección "4": Vía o calle urbana con una sección tipo de 4,00 metros. Se trata de calles de un solo sentido o carril que requieren de una adecuación para mejorar las condiciones de acceso y circulación.
    - En el resto de casos, cuando no se grafía expresamente una sección, se deberá entender que se corresponde con la propia de la vía o calle preexistente. Sus límites se corresponden con las alineaciones actuales que separan el espacio público de la propiedad privada.

6. Con carácter general las construcciones a ejecutar deberán cumplir con las alineaciones fijadas en los planos de calificación o, en su defecto los siguientes retanqueos o alineaciones interiores:

    - De seis (6) metros desde la arista exterior de la explanación (equivalente a 10 metros desde el eje) en el caso de las vías municipales interurbanas.
    - De tres (3) metros respecto a vías municipales urbanas.
    - Y de cinco (5) metros desde las vías rurales.

Artículo 179. Condiciones adicionales del viario municipal

    - Todos los propietarios de terrenos colindantes están obligados al mantenimiento en las debidas condiciones de ornato e higiene de la franja de terreno entre el borde de calzada y la línea de edificación.
    - Con carácter general, se tenderá a preservar los ejemplares arbóreos situados al borde de éstas vías, incluso cuando estuviesen dentro de fincas particulares, por lo que su tala deberá estar justificada.
    - No se permitirá más de un acceso a vía pública por vivienda. En el caso de parcelaciones urbanísticas, el acceso de cada una de las resultantes deberá mantener respecto a los inmediatos una distancia mínima de 8 metros, medidos desde el eje de cada una.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

3. Se respetarán las servidumbres obligatorias propias de cada una de las infraestructuras, conforme a la normativa aplicable (líneas límite de edificación, pasillos eléctricos, servidumbres de acceso, etc.).
4. Las infraestructuras cuyo titular sea el propio Ayuntamiento podrán ocupar cualquier espacio público, independientemente de la calificación que posean, y siempre que sea técnicamente viable.
5. La implantación de las infraestructuras mencionadas, así como la sustitución de las existentes, se ejecutará preferentemente mediante instalaciones subterráneas. En caso contrario, se deberá justificar adecuadamente.

#### Artículo 183. Condiciones particulares de las infraestructuras básicas de energía

1. Su instalación requiere informe de los Servicios Técnicos Municipales, que deberá contener pronunciamiento sobre la compatibilidad urbanística y las condiciones recomendables.
2. En lo que respecta a los pasillos de redes de media tensión, definidos como bandas de reserva de suelo en las que las necesidades de funcionamiento del servicio público de suministro de energía eléctrica justifican el sometimiento a condiciones especiales a construcciones e instalaciones de todo tipo, provisionales o no, se determina:
  - a) En tanto se implanten las líneas previstas se podrán autorizar ciertos usos compatibles con el futuro destino de estos pasillos y en general cualquier actividad que, por su propia naturaleza, no condicione una estancia permanente sobre ellos.
  - b) Serán usos incompatibles con estos pasillos:
    - Cualquiera edificación ajena al uso o infraestructura.
    - Cualquier otro uso que pueda ser considerado incompatible o prohibido en atención a la normativa sectorial y las características de la infraestructura.
  - c) Una vez consolidado el pasillo, las actuaciones que tengan margen, bajo o cerca de los tendidos aéreos habrán de cumplir las distancias y limitaciones de uso establecidas en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

#### Artículo 184. Condiciones particulares de las infraestructuras de telecomunicaciones

1. Todas las compañías y operadores que deseen desplegarse en una zona lo harán preferentemente sobre las canalizaciones existentes, siendo recomendable la suscripción de un convenio entre las compañías y el Ayuntamiento.
2. El espacio público podrá albergar canalizaciones, arquetas o las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la red.
3. La conservación de estas redes en la vía pública correrá a cargo de los operadores que la utilicen y en relación proporcional a la ocupación que hagan de la red.
4. La instalación de antenas, repetidores u otras instalaciones de telecomunicación, radiodifusión o ayudas a la navegación aérea o instalaciones de energías renovables, se realizará con sujeción a su legislación específica y aplicando la tecnología y técnicas constructivas más respetuosas con el entorno.

#### Artículo 180. Condiciones generales de los aparcamientos municipales

1. Los aparcamientos o lugares habilitados para el estacionamiento de vehículos, deberán localizarse en áreas que sean poco visibles desde los lugares de interés y los espacios públicos significativos.
2. En su construcción y mantenimiento se utilizarán materiales que mantengan, en la medida de lo posible, las características naturales del entorno.
3. En el diseño de los nuevos aparcamientos se fomentará el uso de tratamientos blandos e integrados en el medio. Asimismo, dispondrán de cubierta arbolada, con una dotación mínima de un árbol por cada 8 vehículos.
4. La dotación de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida se localizará cerca de las entradas accesibles a los edificios y lugares públicos, adecuadamente señalizada y con rebaje de aceras, con objeto de reducir la longitud de los recorridos de las personas con discapacidad.
5. En los espacios libres que se destinan a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. No podrán utilizarse como aparcamiento sobre espacios libres una superficie mayor del veinte por ciento de la superficie total de aquellos.
6. El Ayuntamiento, previo informe emitido por los STM, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuentan con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

### CAPÍTULO 10.- USO DE INFRAESTRUCTURAS

#### Artículo 181. Definición y clases

1. Este uso global se corresponde con los espacios destinados a albergar las infraestructuras públicas y las vinculadas a servicios básicos.
2. Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados según la tipología de las infraestructuras básicas:
  - a) Infraestructuras energéticas (líneas eléctrica, gasoductos, centros...).
  - b) Instalaciones de telecomunicaciones (antenas, tendidos,...).
  - c) Redes de suministro y tratamiento de agua (depósitos, depuradoras...).
  - d) Cualquier otro que sirva de soporte a instalaciones y construcciones vinculadas al mantenimiento de servicios públicos (vertederos, puntos limpios, etc.).

#### Artículo 182. Condiciones generales

1. En el caso de infraestructuras de competencia o titularidad no municipal, las condiciones aplicables serán las especificadas de las disposiciones sectoriales aplicables.
2. El Ayuntamiento podrá, en desarrollo de las Ordenanzas de este Plan General, aprobar otras complementarias en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas sobre condiciones de implantación, siempre en el marco de la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

## **CAPÍTULO 11.- USOS DE INTERÉS PÚBLICO**

Artículo 185. Condiciones generales de los usos de interés público

1. Se sujetarán a lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación según el proyecto o actuación de que se trate, salvo las limitaciones establecidas para cada clase de suelo conforme a la legislación urbanística.
2. Previamente a la implantación de usos de interés público de cualquier clase, el Ayuntamiento deberá elaborar un informe en el que se evalúen las consecuencias de su implantación y su grado de compatibilidad con el planeamiento urbanístico municipal. Este informe deberá ser remitido tanto al promotor como al órgano autonómico competente.

## **CAPÍTULO 12.- COMPATIBILIDAD DE USOS**

Artículo 186. Condiciones generales de compatibilidad de usos

1. Las condiciones generales de compatibilidad de usos regulan las posibilidades de coexistencia de distintos usos en el mismo edificio o parcela.
2. A efectos de la regulación de la compatibilidad se establecen las siguientes situaciones básicas de compatibilidad:
  - a) Situación A: Incompatibles en cualquier situación.
  - b) Situación B: Compatibles en cualquier situación.
  - c) Situación C: Compatibles en un mismo edificio, en cualquier situación.
  - d) Situación D: Compatibles en una misma parcela, pero en edificios o construcciones independientes.
  - e) Situación E: Compatibles en plantas piso y/o bajo cubierta (o ático).
  - f) Situación F: Compatibles en planta baja, incorporando la inmediata superior y/o las situadas bajo rasante.
  - g) Situación G: Compatibles sólo en planta baja y como uso exclusivo en local independiente.
3. No se considerará la compatibilidad entre cualquier uso y el de aparcamiento o viario, ya que éstos se considerarán compatibles en todos los casos.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

## TÍTULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES

#### Sección 1.- Relativas a los terrenos, parcelas y solares

##### Artículo 187. Finca y parcela

1. Finca: unidad de suelo o de edificación, atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.
2. Parcela: unidad de suelo o terrenos, generalmente con correspondencia catastral, que tiene atribuido un régimen urbanístico propio.
3. Las referencias cartográficas empleadas en los planos de este Plan no tienen valor catastral ni registral, sin perjuicio de la voluntad de que las delimitaciones sean coincidentes con las recogidas en el catastro o el registro de la propiedad.

##### Artículo 188. Solar

1. Tendrán la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano o urbanizado aptas para la edificación que reúnan las condiciones objetivas establecidas por la legislación urbanística y las presentes Ordenanzas, especialmente en lo relativo a la urbanización, la dotación de servicios básicos y el acceso rodado.
2. Asimismo, podrán ostentar la condición de solar, sólo a efectos de concesión de licencias, aquellas parcelas en las que, aun careciendo de alguno o varios de los requisitos mencionados, el propietario o promotor garantice la ejecución simultánea de la edificación y de los servicios de urbanización o dotación de los que careciese.

##### Artículo 189. Superficies de parcela

1. La parcela, en función de la superficie utilizable de la misma, puede considerarse como:
  - a) Parcela bruta: es aquella cuya superficie se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según medición real.
  - b) Parcela neta: es aquella cuya superficie resultante de la bruta una vez deducidas las superficies correspondientes a viario y cesiones obligatorias.
  - c) Parcela ocupable u ocupación: Es aquella porción de la superficie de la parcela sobre la que deben asentarse las edificaciones. Definida por el cumplimiento de todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueos, porcentajes de ocupación, fondos máximos edificables, separación a otras edificaciones y demás parámetros análogos sean aplicable. El resto de parcela constituirá el denominado espacio libre de parcela.

##### Artículo 190. Parcelas mínima o indivisible

1. La parcela mínima debe entenderse como la unidad de parcelación de menor tamaño que posibilita su edificación.

2. Las parcelas cuyas dimensiones sean menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento en la zona de ordenanza que corresponda no serán edificables, salvo cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

- a) Los propietarios adquirieran terrenos colindantes de tal modo que la suma total de la superficie sea igual o superior a la mínima exigida, y siempre que se acredite la agrupación de dichos terrenos mediante la correspondiente inscripción en el registro.
  - b) La edificación que pretenda construirse cumpla los restantes parámetros aplicables y siempre que en la ordenanza de zona se permita expresamente esta exención. Esta posibilidad no será aplicable en los supuestos de parcelación o reparcelación, aunque si podrá serlo en procedimiento de normalización, siempre y cuando el número de parcelas resultantes fuese igual o inferior al de preexistentes.
  - c) Los STM estimen positivamente la solicitud de exención basándose de forma justificada en circunstancias urbanísticas singulares o de interés general. En cualquier caso, en el marco de las limitaciones
3. Tendrán la condición de parcelas indivisibles las que tengan unas dimensiones menores al doble de la superficie de parcela mínima determinada en la ordenanza de zona, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse para otras finalidades, sea precisa la segregación para cumplir con deberes urbanísticos, o la parcela sea objeto de dos calificaciones diferentes.

##### Artículo 191. Segregación de parcelas edificadas

1. La segregación de parcelas en que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda a cada según el planeamiento y la ya consumida por construcciones.
2. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será imposible su segregación con fines urbanísticos, salvo que se presente proyecto conjunto conforme a los parámetros del presente Plan.

##### Artículo 192. Complejos inmobiliarios

1. En concordancia con las definiciones contenidas en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, a efectos del presente Plan los complejos inmobiliarios se definen del siguiente modo:
  - a) Complejo inmobiliario privado: aquel complejo inmobiliario sujeto al régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el artículo 17.6 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, así como a los regímenes especiales de propiedad establecidos por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
  - b) Complejo inmobiliario urbanístico: el integrado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

##### Artículo 193. Linderos

1. Se entiende por linderos las líneas que definen los límites de una parcela separándola de sus colindantes, pudiendo ser de dos tipos:

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

- edificación y la rasante del terreno, natural o modificada según las condiciones del apartado siguiente.
2. Cuando el Plan no especifica rasantes se entenderá que las existentes son coincidentes con las oficiales.

## Sección 2.- Relativas a la edificación

### Artículo 197. Formas, volúmenes y dimensiones

- Se definen, con carácter general, las siguientes referencias respecto a la edificación:
  - 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, a excepción de los cuerpos volados abiertos y salientes permitidos.
  - Línea de edificación: Es la intersección del plano de fachada de la edificación con la rasante del terreno. Podrá definirse según determine la Ordenanza, en relación a las alineaciones y linderos.
  - Línea de fachada: la proyección sobre el plano horizontal del plano de fachada.
  - Medianería: plano de fachada lateral contiguo con otra edificación o parcela.
  - Fondo de la edificación: distancia máxima horizontal entre las líneas de edificación delantera y trasera de un edificio medida ortogonalmente al lindero frontal.
  - Longitud edificación: longitud de la fachada más larga del edificio, medida horizontalmente sobre el plano de fachada, con independencia de los entrantes o salientes que existan en la misma.
  - Plano de cubierta: superficie límite que define la envolvente superior de la edificación exceptuando los elementos permitidos por encima de la misma.
  - Retranqueo: anchura horizontal de la franja de terreno comprendida entre la línea de fachada y la alineación exterior o cualquiera de los linderos de parcela, medida ortogonalmente a la alineación o lindero de referencia.
- Respecto a las alineaciones definidas por la normativa aplicable, la edificación podrá situarse en alguna de los siguientes supuestos:
  - Alineada: cuando la línea de fachada de su parcela sea coincidente con las alineaciones.
  - Fuera de alineación: cuando la línea de fachada sea exterior a las alineaciones.
  - Retranqueada: cuando la línea de fachada sea interior a las alineaciones oficiales.
- Respecto a los linderos de parcela, la edificación podrá situarse en alguno de los siguientes supuestos:
  - En medianería: cuando dos edificaciones tradicionales compartan entre sí muro medianero coincidente con el lindero común.
  - En hilera: cuando la situación de medianería de repite en dos o más edificaciones tradicionales contiguas formando habitual una manzana con uno de sus frentes a vial público.
  - Pareada: cuando dos edificaciones contiguas compartan una de sus líneas de fachada sobre lindero común, generalmente a través del garaje u otro volumen o cuerpo menor.
  - Adosada: cuando dos edificaciones contiguas compartan una de sus líneas de fachada sobre lindero común.

- Lindero frontal (o alineación exterior): aquel que define el límite de la parcela con el viario o espacios libres públicos.
  - Lindero lateral: aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el resto de parcelas colindantes o, en su caso, de viario público.
2. En el caso de linderos junto a viario de similar jerarquía se entenderá por frente de parcela el de mayor longitud y, en igualdad, el que sirva de acceso.

### Artículo 194. Frente y fondo de parcela

- El frente de parcela es la longitud del lindero en contacto con viario o espacio libre público, tomando como referencia la menor distancia entre ambos extremos.
- Se entiende por fondo de parcela la distancia máxima posible entre su frente y cualquier otro punto de la parcela, medida en perpendicular al frente de referencia

### Artículo 195. Alineaciones

- Se entiende por alineaciones las líneas que definen las condiciones de trazado de las edificaciones o cierres de parcelas resultantes, bien por la aplicación de los retranqueos obligados, bien por estar expresamente señaladas gráficamente.
- Se establecen los tipos siguientes:
  - Alineación exterior u oficial: 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.
  - Alineación interior o de la edificación (fachada): es la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una parcela.
  - Alineación de cerramiento o cierre exterior: establece la línea por la que deben discurrir los vallados, cercas, verjas y otros elementos de cerramiento de una propiedad respecto al espacio público.
- Cuando el Plan no especifica alineaciones (en forma de secciones tipo o delimitación gráfica sobre los planos de calificación) se entenderá que las existentes son coincidentes con las oficiales.

### Artículo 196. Rasantes

- Se entiende por rasante la cota o sucesión de cotas que definen la elevación de un punto del terreno respecto del plano de referencia, distinguiéndose las siguientes clases:
  - Oficiales: son los perfiles longitudinales del viario y espacios libres públicos definidos por el planeamiento en la cartografía y en los documentos oficiales vigentes.
  - Actuales: son los perfiles longitudinales del viario existente que, mientras no se produzca modificación alguna, coinciden con las rasantes oficiales.
  - Naturales: son las referencias altimétricas de la superficie de los terrenos no alteradas por ningún tipo de modificación.
  - 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.
  - 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 las líneas exteriores de la

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

#### Artículo 200. Vuelos.

1. Se distinguen los siguientes vuelos:

- a) Balcón: vuelo no cerrado en ninguno de sus lados que sirve a un solo hueco o pieza habitable de la vivienda y arranca del pavimento prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada. Los cuerpos volados o balcones pueden apoyarse sobre machones conforme a la tipología característica del área.
- b) 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 exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada.
- c) Mirador: vuelo cerrado e independiente de la dependencia interior a la que sirve que arranca del pavimento de la misma prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado.
- d) 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 e independiente de las dependencias.
- e) Terraza: superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de un retranqueo de la fachada. 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.
- f) Solana: superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de una prolongación del forjado de viguetas perpendiculares a la fachada, que se asientan sobre una viga apoyada en los muros laterales, superando las dimensiones máximas establecidas para balcones. La profundidad máxima no será superior a la altura libre de piso, midiéndose esta dimensión desde la línea de fachada del edificio al punto más saliente. Deberá estar abierta en, al menos, uno de sus lados.
- g) Cuerpo volado cerrado: superficie cerrada en todos sus lados no incluida entre las ya definidas en el presente artículo, independientemente del material del cerramiento.
- h) Azotea: superficie no cerrada ni cubierta formada como consecuencia del retranqueo de las plantas del edificio respecto a las fachadas de las plantas inferiores.
- i) Buhardilla: espacio bajo cubierta generalmente amansardado.
- j) Casetón: cuerpo dispuesto por encima del faldón de cubierta, al objeto de iluminar y ventilar las dependencias de la planta bajo cubierta. Según su disposición respecto a la alineación de fachada puede presentarse retranqueada o en el plano de fachada.
- k) Soportal: espacio cubierto en planta baja y ocupado en las plantas superiores, abierto en toda su longitud a vairo o espacio libre, ya sea público o privado.
- l) Estragal: soportal enmarcado bajo la solana, donde se suelen almacenar tradicionalmente la leña y los aperos de labranza, en contacto normalmente con una pieza que hace las veces de vestíbulo, en torno a la cual se articula la distribución de la casa y de donde arranca la escalera de subida a la planta superior.
- m) Porche: Cubierta o tejavana anexa a una construcción, generalmente sobre la fachada principal, que sirve de cobijo a la entrada, se encuentra semi-cerrada, como máximo en dos de sus tres paños, y presenta una altura equivalente o inferior a la de la planta baja.

e) Agrupada: cuando alguna de las dos situaciones anteriores se repite en tres o más viviendas contiguas entre sí en dos o más fachadas.

f) Alisada o exenta: cuando todas las líneas de fachadas de la edificación se separan de los linderos colindantes, sin que ninguna pueda constituirse en fachada medianera.

4. Respecto a su situación respecto al espacio público, podrá situarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Abierta: Cuando todas las líneas de fachada se establecen a partir de alineaciones interiores y reglas de colindancia, quedando el edificio retranqueado en el interior de la parcela respecto de otras, de las vías y espacios públicos.

b) Cerrada: cuando una o varias fachadas del edificio o manzana coincide en el plano vertical con las alineaciones exteriores, disponiéndose normalmente en paralelo a vías.

5. En función de los usos o actividades que albergan, las edificaciones lo parcelas pueden ser:

a) Exclusivas: Aquellas que por sus caracterizan sólo deben albergar un único uso.

b) Múltiples: Aquellas que pueden admitir varios usos al mismo tiempo, siendo además susceptibles de división horizontal.

#### Artículo 198. Edificación tradicional.

1. Se considera como edificación tradicional, a los efectos de aplicación del presente Plan, a aquellas construcciones, urbanas o rurales, generalmente destinadas a vivienda, construidas antes de 1940 con técnicas y materiales tradicionales, siempre y cuando no hayan sido objeto de obras o intervenciones tales que no se han reconocibles el volumen o la composición originales.

#### Artículo 199. Plantas

1. Se distinguen las siguientes plantas:

a) Sótano: planta bajo rasante con la cara inferior del forjado de su techo situada enteramente por debajo de la rasante aplicable a efectos del cómputo de la altura de la edificación.

b) Semisótano: planta bajo rasante que, no cumpliendo las condiciones de sótano, tiene la totalidad de la superficie de la cara superior de su forjado de techo por debajo de 1,25 metros medidos en vertical respecto a la rasante aplicable.

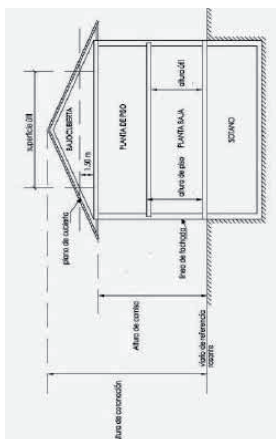
c) Planta baja: planta sobre rasante con la cara superior del forjado de su suelo situada a menos de 1,25 metros medidos en vertical respecto a la rasante aplicable.

d) 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.

e) Planta de piso: planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

f) Planta bajo cubierta: 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 bajo cubierta cuando la solución constructiva permita espacios con una altura libre superior a 1,50 metros.

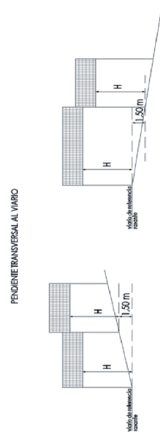
LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



maten tomada de las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas Regional Decreto 65/2010

Artículo 204. Criterios para la medición de la altura de los edificios

1. La altura de la edificación se medirá en cada una de sus fachadas desde la vía pública a rasante oficiales o desde el terreno, ya sea el natural o modificado según las condiciones establecidas.
2. Cuando se trate de edificios situados en terrenos con pendiente transversal al viario principal, la altura de la fachada se medirá desde la rasante correspondiente al viario, debiéndose volver a medir desde cada punto de la misma fachada en el que la pendiente del terreno produzca un desnivel igual a 1,50 metros con respecto al punto de referencia anterior.



medición de la altura de los edificios

3. En el caso de edificios situados en terrenos con pendiente en sentido paralelo al viario principal la altura se medirá desde la rasante correspondiente al punto más bajo de la fachada, replanteándose la medición en cada punto de la misma fachada en el que la diferencia de nivel del viario respecto al punto de referencia anterior sea igual a 1,50 metros, de la siguiente manera:
  - a) Para edificaciones con fachada en esquina a dos viales, 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 10 metros desde el vértice de la esquina.
  - b) Para edificaciones con fachadas opuestas a dos viales o espacios públicos, la altura se medirá desde la rasante correspondiente a cada una de ellas.
  - c) En el caso de edificios entre medianerías o situados en entornos de interés, se justificará la adecuación del nuevo edificio, en lo que respecta a alturas de cornisa y cubriera, según lo dispuesto en el apartado 2 del presente artículo.

## Artículo 201. Patios

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de edificios; también, será considerado como tal cualquier espacio no edificado situado al interior de las alineaciones interiores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en al menos 2/3 partes de su longitud total
2. Se distinguirán los siguientes tipos:
  - a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.
  - b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida en el planeamiento su forma y posición en la parcela, para que, junto con los de las parcelas colindantes, forme un espacio libre único para todas ellas.
  - c) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante oficial de la acera o de la rasante definitiva del terreno.
3. Se consideran como luces rectas las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de la finca. Estas distancias se medirán sobre el eje vertical del hueco, desde el plano de fachada, perpendicularmente al mismo y sobre la proyección horizontal.

Artículo 202. Longitud y altura de edificación

1. Se entiende por longitud de la edificación la dimensión de la fachada más larga del edificio, medida horizontalmente sobre el plano de fachada, con independencia de los entrantes o salientes que existan en la misma.
2. La altura de la edificación es la dimensión vertical de la fachada de un edificio medida desde su intersección con el rasante de la vía pública, rasante oficial, o con la resultante del terreno, rasante de proyecto.
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 bajo cubierta o ático.
4. Dentro de la altura de la edificación se distinguen los siguientes tipos:
  - a) Altura de cornisa o de alero: distancia máxima desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de techo de la última planta. A estos efectos no se considera la planta bajo cubierta o ático.
  - b) Altura de coronación: distancia desde la rasante hasta la cumbre más alta del edificio.

Artículo 203. Altura de plantas

1. Se distinguen los siguientes tipos:
  - a) **Altura de piso o planta:** es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
  - b) **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.
  - c) **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.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

a) En general, las construcciones e instalaciones bajo rasante y las que tengan una altura libre inferior a 1,50 metros.

b) Y en particular:

- La de plantas semisótanos, cuando la altura entre el forjado superior de éstas y la rasante no exceda de 1,40 metros en ningún punto.
- Los vuelos abiertos (balcones, terrazas, azoteas y similares), siempre que la suma no exceda del 10% de la superficie construida total.
- Los soportales, siempre que la suma no exceda del 5% de la superficie construida total.
- Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.
- La superficie no útil de las plantas bajo cubierta.

#### Artículo 210. Superficie computable

1. Se entiende por superficie computable la parte de la superficie edificable que se considera a efectos de la determinación de la superficie edificable y que no se incluye en ninguno de los apartados del artículo anterior.

2. Es computable la superficie obtenida al restar a la construida total la no computable.

#### Artículo 211. Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad se define como la relación entre la superficie edificable y la superficie del terreno, solar o ámbito. Se expresa en metros cuadrados construidos ( $m^2c$ ) por metros cuadrados de superficie ( $m^2s$ ).

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un área o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres, y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificable y el suelo de la parcela neta.

3. Cuando el Plan no diferencie expresamente entre las anteriores, las referencias a la edificabilidad deberán entenderse a la parcela neta.

4. La edificabilidad o superficie edificable define la cantidad de edificación atribuida por el Plan General a un predio de propiedad pública o privada, configurando el contenido cuantitativo máximo de su derecho a edificación a efectos de la distribución de cargas y beneficios ordenada por la Ley del Suelo.

#### Artículo 212. Ocupación

1. Porcentaje de superficie de parcela neta que puede ser ocupada por la edificación en atención a la definición de la superficie ocupable.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la aplicación de otras condiciones resultase una ocupación menor, será este último valor el que deba cumplirse.

FUENTE: MANEJA AL VADO



medición de la altura de un edificio

Imagen tomada de las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas Regional Decreto 65/2010

#### Artículo 205. Separación entre edificaciones y linderos.

1. Se entiende por separación entre edificaciones la menor distancia entre las líneas de edificación de edificios situados bien en la misma parcela, o bien en parcelas colindantes, así como entre edificios situados a ambos lados de un viario.

2. La medición de la separación de edificaciones entre sí, o entre edificaciones y sus linderos, 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.

#### **Sección 3.- Relativas a la edificabilidad y superficies de la edificación**

##### Artículo 206. Superficie construida o edificada

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.

3. La unidad se expresa como  $-m^2c$ ; metros cuadrados construidos.

##### Artículo 207. Superficie edificable

1. Se define la superficie edificable como la superficie construida computable que puede materializarse sobre una parcela o ámbito específico en función de la normativa urbanística aplicable.

2. La unidad se expresa como  $-m^2e$ ; metros cuadrados edificables.

##### Artículo 208. Superficie útil

1. Se define la superficie útil como la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiques, cerramientos, estructura, conducciones y canalizaciones u otros elementos materiales análogos, excluyendo también la superficie de suelo cuya altura libre no sea superior a 1,50 metros.

2. La unidad se expresa como  $-m^2u$ ; metros cuadrados útiles.

##### Artículo 209. Superficie no computable

1. Se entiende por superficie no computable la parte de la superficie construida que no se considera a efectos de la determinación de la superficie edificable correspondiendo a:

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

## CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Sección 1.- Disposiciones generales

Artículo 213. Ámbito y alcance

1. Se entiende por condiciones generales de la edificación las normas y criterios fundamentales que determinan el modo en que han de ejecutarse materialmente las obras de edificación reguladas por el presente planeamiento.
2. Estas condiciones serán de aplicación en todo el ámbito del Plan General, salvo que de la legislación sectorial deriven otras más específicas o restrictivas.
3. Estas condiciones tienen carácter complementario en los siguientes casos:

- a) En el suelo rústico, y en particular sobre las definiciones y conceptos contemplados en la Ley de Cantabria 2/2001 y en el Decreto 65/2010, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales.
- b) Respecto a las condiciones más específicas que pudieran fijarse en las Zonas de Ordenanza.
- c) Sobre edificaciones preexistentes.
- d) En aquellos supuestos que exista normativa específica o de rango superior.

4. Las obras de reestructuración y/o rehabilitación que tuviesen que realizarse sobre edificios catalogados o que tengan unas características singulares debido a su uso, tipología o emplazamiento, podrán quedar exentas del cumplimiento estricto de alguna o varias de las presentes condiciones de edificación, mediante justificación expresa de los Servicios Técnicos Municipales y siempre que tal exención sea conforme con la legislación aplicable. En general, se tendrá en consideración lo dispuesto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

5. Para la rehabilitación de las edificaciones singulares, reconocidas administrativamente por la legislación del patrimonio cultural, sólo se exigirá el cumplimiento de las Condiciones estéticas y de integración definidas en las presentes Ordenanzas, sin perjuicio de que las obras deban ajustarse a los requisitos sustantivos y procedimentales establecidos en la Ley de Cantabria 11/1998 o normativa correspondiente.

Artículo 214. Clases de condiciones

1. Las condiciones aplicables a la edificación se estructuran en los siguientes grupos:
  - a) Condiciones constructivas: relativas a las plantas, la forma, la disposición de las mismas y la forma de la cubierta, las posibles edificaciones auxiliares y los restantes elementos que definen la configuración del edificio.
  - b) Condiciones de colindancia: relaciones y distancias entre edificaciones
  - c) Condiciones estéticas y de integración
  - d) Condiciones de las instalaciones.
  - e) Condiciones de seguridad
  - f) Condiciones de higiénicas y de calidad
  - g) Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras

2. En el caso de las edificaciones que se pretendan realizar sobre suelo rústico, prevalecerán las condiciones específicas sobre las indicadas a continuación, que tendrán carácter supletorio o subsidiario.

### Sección 2.- Condiciones constructivas

Artículo 215. Altura de la edificación

1. Será la señalada en las Ordenanzas de Zona y/o en las Condiciones de Uso.
2. En general, deberá cumplirse en cada una de las fachadas de la edificación. No obstante, en las calles o terrenos en pendiente, se admite una tolerancia máxima de 1,40 m en una de las fachadas sobre la señalada como máxima.

Artículo 216. Altura útil de plantas

1. La altura útil de plantas será la establecida a continuación:
  - a) Con las salvedades que señalan en los puntos siguientes, en general la altura útil mínima de plantas, incluso de la planta baja, será de 2,50 metros, permitiéndose una disminución hasta los 2,20 metros siempre que la superficie afectada no sea superior a un diez por ciento de la estancia.
  - b) En vestíbulos, pasillos, baños, cocinas y trasteros la altura útil mínima será de 2,20 metros.
  - c) Los sótanos y semisótanos, incluidos los garajes bajo rasante, si los hubiese, tendrán una altura útil mínima superior a 2,20 metros.

Artículo 217. Edificaciones auxiliares

1. Se entiende por edificaciones auxiliares aquellas situadas en la misma parcela donde exista una edificación a la que complementen, destinadas a usos tales como, garajes, leñeras, almacenes de aperos o maquinaria u otros de similares características.
2. Dichas edificaciones deberán estar expresamente autorizadas en la ordenanza de zona o régimen urbanístico correspondiente y cumplir con las siguientes normas:
  - a) En general, deberán cumplir los retranqueos y alineaciones exigibles a la principal, con las siguientes salvedades:
    - Cuando se adosen a tapias o cierres en uno o más linderos y su altura de coronación sea inferior a la de éstos; nunca superior a los 1,50 metros.
    - Cuando se ubiquen libremente tendrán una altura máxima al alero de 2,10 metros y de 2,5 metros a coronación.
  - b) La superficie construida máxima no superará los 12 metros cuadrados. En caso contrario, la superficie total de la edificación auxiliar computará a los efectos del límite de edificabilidad máxima que corresponda según la ordenanza asignada y considerando la vivienda a la que estén vinculadas.
  - c) No contará con instalaciones, excepto la de suministro eléctrico.
  - d) Carecerá de cimentación, permitiéndose una placa de asiento de hormigón de 20 a 40 centímetros de espesor.
  - e) Podrá contar con un solo acceso y con huecos para la ventilación, pero no con ventanas.
  - f) No se destinarán en ningún caso a residencia u otros usos que requieran la estancia permanente de personas.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

b) Exista acuerdo expreso con el propietario de la parcela o edificación colindante, extendida mediante escritura pública e inscribiéndola como servidumbre de ambas en el registro de la propiedad; servidumbre que no podrá cancelarse en tanto subsista cualquiera de los dos edificios.

3. No se podrá plantar árboles cerca de un predio ajeno sino a la distancia autorizada por las ordenanzas para los cierras o la costumbre del lugar, y en su defecto:

a) Las plantaciones de arbustos o árboles bajos (inferiores a 2 metros de porte adulto) se retranquearán una distancia mínima de 0,50 metros del lindero.

b) Las plantaciones de árboles altos (de 2 metros de porte o mayores) se retranquearán una distancia mínima de 3 metros del lindero, siendo obligación del propietario la conservación y poda de tal manera que no invada o ponga en peligro la propiedad del colindante.

4. Si las plantaciones (sus ramas o raíces) se extendieren sobre un espacio colindante o público, el Ayuntamiento podrá instar al propietario de éstas para subsane la situación, debiendo adecuarse a las limitaciones anteriores. Y si fueran las raíces las que se extendiesen en suelo distinto del propietario, éste tercero podrá cortarlas por sí mismo dentro de su heredad.

5. En una distancia de 3 m. a los linderos no se podrá construir ni instalar elementos como fosas sépticas, depuradoras, pozos, acueductos, hornos, barbacoas permanentes, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materia orgánica o de materias corrosivas, y en general, todos aquellos que pudieran considerarse objetivamente como molestos.

#### Sección 4.- Condiciones estéticas y de integración

Artículo 221. Adecuación de las construcciones al paisaje y ambientes urbanos

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora estética, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjunto o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de los distintos núcleos de población deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantengan los STM.

2. Los edificios de nueva construcción, y las obras mayores que se ejecuten sobre los existentes, deberán tener en cuenta el ambiente en que se encuentran y el efecto de su imagen sobre el paisaje urbano, el espacio público y/o la edificación preexistente, prohibiéndose expresamente:

a) Los revestimientos de fachadas de plaquetas vidriadas de colores brillantes.

b) La utilización de pinturas en tonos chillones y brillantes.

c) La implantación permanente de casas prefabricadas, salvo que se haya solicitado la correspondiente licencia municipal con los mismos requerimientos, dotaciones de servicios y tramitación que los exigidos para la construcción de edificaciones. Y siempre y cuando quede garantizado que el resultado se adecue al resto de condiciones, y especialmente las contempladas en esta sección.

d) El uso permanente de caravanas como viviendas.

3. En los mismos supuestos del punto anterior, cuando sea previsible que el resultado de las obras o instalaciones desvirtue o empeore el aspecto exterior del edificio, sea estéticamente inadecuado al entorno, o pudiera causar un impacto negativo en el paisaje, se exigirá:

g) En ningún caso se podrán construir sobre corralas, patios o accesos compartidos, o cuando se trate de terrenos que sirven de acceso a otras parcelas mediante servidumbres de paso u otras situaciones asimilables.

3. Requerirán la obtención de licencia de obra menor.

#### Artículo 218. Instalaciones auxiliares y de servicio

1. Las instalaciones de servicio, como depósitos de combustibles, centros de transformación, se resolverán de alguno de los siguientes modos:

a) Preferentemente, soterrados o en trinchera, de modo que queden ocultos. En cualquier caso deberá estar garantizado el fácil acceso a los mismos.

b) Se integrarán en la edificación aprovechando espacios apropiados y de fácil acceso.

c) En superficie, cuando sea la única solución factible, tomando las medidas necesarias para limitar su impacto estético, siendo aconsejable la instalación de pantallas vegetales.

2. En el espacio público se seguirán idénticas condiciones, aunque sólo podrán instalarse previa autorizarse expresa del Ayuntamiento, motivada y justificada, y debiendo especificar en caso favorable las condiciones concretas.

#### Sección 3.- Condiciones de colindancia

Artículo 219. Separación entre edificaciones

1. La separación entre edificios de una misma parcela será como mínimo de 6 metros, salvo determinación distinta dispuesta en la correspondiente ordenanza de zona.

2. Cuando exista un acceso o vía de tránsito peatonal entre edificios la separación entre éstos será como mínimo de 3 m.

Artículo 220. Reglas generales de colindancia

1. Cuando en la medianera o en la edificación de parcela colindante existiesen huecos de iluminación o ventilación legalmente constituidos y/o susceptibles de imponer servidumbres legales, orientadas hacia el lindero, la nueva edificación o ampliación, deberá respetar como mínimo las distancias y servidumbres a que obliga el Código Civil y además:

a) La separación o distancia al lindero o fachada que genera la servidumbre de luces y vistas será igual o superior a la mitad de la altura máxima de la nueva edificación, y como mínimo de 3 metros.

b) En el caso de situaciones de medianería que se resuelvan mediante patios, éstos se ajustarán a los siguientes parámetros:

- Tendrán una luz recta exigible del 20% de la altura del nuevo edificio
- Será inscribible una circunferencia en el plano horizontal y en todos los puntos de un mínimo de 3 m de diámetro.

2. Las nuevas edificaciones podrán situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que el Plan lo posibilite y cuando concurra al menos una de las siguientes condiciones:

a) La edificación colindante fuese ya medianera, siempre y cuando no tuviese constituida servidumbre legal de luces y vistas, o hasta que se formalice la extinción de ésta.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

#### Artículo 224. Modificación de fachadas

1. Las obras que afecten al aspecto exterior de las fachadas y/o a la composición de éstas, incluidos los huecos y voladizos, requieran de la presentación de un proyecto del conjunto que garantice la calidad y uniformidad de la intervención, con el compromiso unánime de la propiedad de ejecutarlo conforme a unas determinadas especificaciones.
2. Con carácter general, el cierre individual de salientes u otros voladizos no es autorizable. Sólo podrá serlo mediante proyecto conjunto en los términos del punto anterior. En ese caso, el cierre se realizará mediante fachadas ligeras constituidas exclusivamente por muretes y carpinterías que deberán armonizar con la composición del resto de la fachada y con la estética urbana.
3. El Ayuntamiento podrá requerir la adecuación a un diseño unitario de aquellas fachadas en las que sin mediar proyecto se hayan producido cerramientos de terrazas u otras modificaciones.

#### Artículo 225. Elementos y cuerpos voladizos

1. Los aleros y cornisas podrán sobresalir como máximo un (1) metro respecto al plano de fachada, no pudiendo rebasar en ningún caso; una quinta parte de ancho del viario o, cuando existiese, la anchura de la acera.
2. Los balcones, miradores y similares podrán sobresalir como máximo cincuenta (50) centímetros del plano de fachada.
3. Los balcones y cualquier cuerpo voladizo mantendrán una altura libre de tres (3) metros respecto a la rasante o terreno, salvo que deba adaptarse a la altura de los colindantes, sin que en ningún caso sea inferior a 2,50 metros en el punto más desfavorable.
4. En las nuevas construcciones, la distancia de un cuerpo volado al edificio colindante no podrá ser inferior a tres (3) metros.

#### Artículo 226. Tratamiento de las cubiertas

1. Los faldones de cubierta tendrán una pendiente mínima del 30% y máxima del 50%, quedando expresamente prohibidas las cubiertas planas, salvo en el caso de construcciones no residenciales, y debiendo justificarse la conveniencia de esta solución en el proyecto correspondiente.
2. Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificaciones colindantes.
3. En edificaciones residenciales, únicamente se permitirá como material de cobertura la denominada teja árabe o material equiparable, prohibiéndose expresamente el uso de placas de fibrocemento, pizarras, losetas asfálticas, cubiertas ligeras de chapas galvanizadas o esmaltadas, etc.
4. No se autorizarán soluciones de cubierta que puedan producir reflejos del sol, tengan brillo metálico o cuyos materiales presenten un color o textura que suponga una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones. Se exceptúan las instalaciones técnicas (placas solares, antenas, etc.) que tengan cabida en el plano de la cubierta.
5. En el caso de obras de sustitución total o parcial de las cubiertas se respetarán las mismas normas. No serán sin embargo exigibles en obras de reparación o mantenimiento de las existentes.

a) La utilización de colores y formas de acabado adecuadas al entorno.

b) La implantación de barreras vegetales u otras medidas.

c) En el caso de que alberguen actividades, se podrá requerir medidas ambientales, como la instalación de pantallas acústicas o vegetales, o cualquiera otra.

4. El proyecto de edificios y la composición de las fachadas es libre, dentro de las condiciones establecidas por estas Ordenanzas y la normativa correspondiente. No obstante, el Ayuntamiento, tras el oportuno informe razonado de los STM, podrá denegar la licencia a aquellos proyectos que incumplan con los principios de esta sección.

#### Artículo 222. Tratamiento de medianerías

1. Las medianerías que en virtud de las determinaciones de planeamiento puedan quedar permanentemente al descubierto tendrán el mismo tratamiento que las fachadas principales. El Ayuntamiento podrá imponer a los propietarios el tratamiento de las medianerías, dentro del marco del deber de conservación, a cuyo efecto podrá recomendar los materiales y soluciones que estime más acordes con la escena urbana y características del lugar.

2. Las medianerías que se prevea vayan sólo temporalmente a quedar en tal situación, por la previsible reconstrucción del colindante, podrán recubrirse provisionales hasta la restitución de la situación que la generó:

a) Suficientes para garantizar la salubridad y seguridad de la medianería, garantizándose el aislamiento del edificio que permanece.

b) De apariencia digna, con materiales y medios apropiados.

3. Si el lienzo medianero de edificación, propia o colindante, quedase visto como consecuencia de una obra, la licencia que la ampare deberá incluir la obligación del tratamiento de la medianería a cargo del propietario actuante en los términos anteriores.

4. Si la normativa aplicable lo permite, la nueva edificación podrá retirarse de la medianería una distancia suficiente como para que el lienzo medianero pueda considerarse fachada, pudiéndose permitir así la apertura de huecos si existiese acuerdo de las partes (ver reglas de colindancia) y siempre que fuese conforme a derecho. La separación entre planos de fachada será como mínimo igual a la altura máxima permitida.

#### Artículo 223. Tratamiento de fachadas

1. Todas las fachadas se diseñarán conforme al ambiente urbano y adecuándose en lo posible a los materiales y estética de las edificaciones tradicionales. Todas las fachadas, incluidas las traseras, los patios y demás elementos, se tratarán con la misma dignidad que si fueran visibles desde la vía pública.

2. Se deberán evitar en todo momento, las soluciones constructivas impropias, las reproducciones miméticas y el empleo de materiales discordantes con las comunes o normales en el entorno.

3. Las carpinterías serán preferentemente de madera, admitiéndose otros materiales y soluciones cuando sean energéticamente eficientes, y siempre que el acabado o apariencia exterior se asemeje a las primeras.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

d) La terrazas deberán quedar envueltas en la cubierta, procurando que no sean visibles desde el espacio público.

#### Artículo 229. Otras construcciones por encima de la altura de cornisa

1. Podrán admitirse además de las señaladas en el artículo anterior las siguientes:

- En entornos urbanos, antepechos en línea de fachada, barandillas, remates ornamentales u otras soluciones semejantes, que no podrán rebasar en más de un metro la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos singulares.
- Instalaciones de telecomunicaciones, paneles de captación de energía solar y otros elementos como depósitos de expansión de calefacción, etc., evitando que destiuren el equilibrio estético de la propia construcción, o que supongan un elemento distorsionante. En lo posible, se integrarán en la envolvente de cubierta.
- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que sean exigibles de acuerdo con la normativa técnica aplicable y el buen hacer constructivo.
- Instalaciones técnicas requeridas por los procesos tecnológicos de actividades industriales o afines, sólo en edificios de uso productivo y con sujeción a las condiciones de uso y ordenanza zonal aplicables.

#### Artículo 230. Tratamiento de los cierres (cerramientos)

- Los cerramientos de fincas se dispondrán cumpliendo con las servidumbres sectoriales que les afecten, así como las alineaciones, retranqueos y dimensiones que se establecen en las ordenanzas zonales y en el resto de determinaciones del presente Plan.
- Toda obra o proyecto que contemple la instalación de cierres deberá explicar el diseño, las características y los materiales de cerramiento que se prevean emplear, al objeto de ser evaluados por los STM en el informe de la pertinente licencia.
- En suelo urbano se aplicarán las siguientes concreciones:
  - En el diseño, disposición y dimensionamiento de los cierres se deberán tener en cuenta criterios paisajísticos, etnográficos y de permeabilidad faunística.
  - Los cierres se ejecutarán con materiales y soluciones constructivas acordes al entorno, como muretes de piedra caliza o arenisca, concertada o no, o a través de setos y plantaciones vegetales.
  - Su altura máxima será de 2,00 metros, medidos desde cualquier punto del terreno. Cuando los cierres dispongan de un zócalo o parte ciega estará tendrá una altura máxima de un metro, pudiendo complementarse hasta alcanzar la referida altura máxima con setos, protecciones diáfanas (tipo celosías) o plantaciones.
  - La coronación será horizontal y paralela al terreno o la rasante oficial, aún cuando el cierre se disponga en terrenos con pendiente.
  - En los cierres que sean sobre linderos a vía pública:
    - Excepcionalmente y en terrenos con pendientes superiores al 10% se autorizará una altura máxima en el punto más desfavorable de 2,50 metros.
    - En el caso de los edificios catalogados en los niveles estructural e integral, así como en las dotaciones y en los no residenciales, podrán mantenerse los cierres existentes y los nuevos se adecuarán a las particularidades de cada edificio.
- En cerramientos cuyos linderos sean fincas particulares

#### Artículo 227. El espacio bajo cubierta

- El volumen bajo cubierta podrá ser aprovechable, manifestándose al exterior por medio de ventanas enrasadas a cubierta y/o buhardillas a una, dos o tres aguas con inclinaciones dentro de los límites establecidos para las cubiertas.
- En edificios de uso dominante residencial la planta bajo cubierta podrá estar vinculada al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en uso residencial o en otros usos compatibles, como trastero.
- En edificios de uso dominante no residencial el espacio bajo cubierta podrá destinarse también a cualquiera de los usos compatibles con el uso principal.

#### Artículo 228. Buhardillas, casetones y terrazas

- Las ventanas o tragaluces que se ubiquen sobre la cubierta no tendrán más de dos metros cuadrados de superficie.
- Las buhardillas o soluciones constructivas semejantes, cuando no estén expresamente prohibidas en las ordenanzas zonales, podrán construirse cumpliendo las siguientes limitaciones:
  - La suma de las superficies destinadas a estos elementos, medidas en proyección vertical, no podrán representar más del 10% de la superficie total de la cubierta.
  - La utilización no será extraña a la tipología edificatoria del núcleo urbano o del entorno en el que se emplace el edificio, y así se justificará.
  - El Ayuntamiento podrá solicitar un estudio de integración paisajística y tipológica como documentación complementaria al proyecto de edificación, donde aparezcan reflejadas el conjunto de edificaciones existentes en el núcleo y los espacios públicos a los que diera frente la edificación propuesta.
  - Servirán a una única estancia, sea cual sea su posición respecto al plano de fachada:
    - No excederán individualmente una longitud de frente superior a tres (3) metros.
    - La suma total de la longitud de frentes no podrá exceder del 30% de la longitud del perímetro de la cubierta, ni de un 50% sobre ninguna de las fachadas.
    - La arista superior de la cubierta de la buhardilla no podrá situarse por encima de la de coronación de la cubierta principal, ni superar los dos (2) metros de altura respecto a la cornisa o, en su caso, del encuentro de la fachada y el alero.
    - Los ejes de las buhardillas guardarán relación con los de los huecos de fachada sobre la que se sitúen.
- Asimismo, se podrán autorizar terrazas en cubierta, cuando no estén expresamente prohibidas en las ordenanzas zonales, cumpliendo las siguientes limitaciones:
  - Al igual que en el caso anterior, deberá demostrarse que su utilización no es extraña a la tipología edificatoria del núcleo urbano o del entorno en el que se emplace el edificio. En este sentido, podrá requerirse por los STM un estudio equivalente en el que se justifique tal circunstancia.
  - Tendrán unas dimensiones máximas de tres por cinco metros.
  - La protección de la terraza deberá ser un peto a partir del faldón de cubierta, cuya altura desde el pavimento de la terraza no podrá ser superior a un (1) metro.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

b) Carteles informativos provisionales sobre las actividades que se desarrollen o vayan a ejecutarse en un determinado terreno.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a 1.000 m. del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

2. En suelo urbano podrán instalarse anuncios, rótulos y banderines en las fachadas de los edificios siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) En plantas bajas que alberguen usos no residenciales:

- Se situarán a más de 2,50 metros sobre la rasante de la acera

- Cuando se trate de banderines, toldos u otros elementos salientes no podrán sobresalir más de 1 metro de la fachada o, en su caso, de 1/10 parte del ancho de la acera en ese punto.

b) En edificios catalogados no se permitirá la implantación de publicidad exterior, salvo la integrada en la fachada, de la que no podrá sobresalir, y siempre y cuando tengan un tamaño y apariencia acorde a la misma.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aquellos elementos publicitarios, decorativos o de señalética que por su contenido, forma, color o luminosidad pudieran causar molestias, supongan un riesgo para la seguridad de los viandantes, o sean manifiestamente discordantes con el entorno.

#### Artículo 232. Señalización de líneas y calles

1. Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada.

2. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, la señalización vial en el espacio público, incluso cuando se intervenga sobre fachadas u otros elementos privados colindantes con el primero.

#### Sección 5.- Condiciones de las instalaciones

##### Artículo 233. Condiciones del suministro de agua e instalaciones de fontanería

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

2. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 4 "Suministro de agua"). Asimismo, se cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) de acuerdo a lo prescrito en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 2 "Rendimiento de las instalaciones térmicas"), de manera que su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio.

3. Asimismo, en lo relativo al suministro de agua los proyectos resolverán sobre:

a) La reserva de un espacio para la instalación de contador/es, que deberá instalarse en las condiciones que estipule el Ayuntamiento al objeto de poder garantizar la lectura de los consumos, así como lo establecido en el CTE-DB-HS-4.

b) El trazado de las conducciones de agua fría y caliente en las condiciones de separación entre ellas, y respecto de las conducciones eléctricas y focos de calor, indicadas en la Normativa vigente de obligatorio cumplimiento, y la posibilidad de la libre dilatación de

- Sólo se permitirán los siguientes materiales: estacado de madera y alambre, postes y telas metálicas, mampostería de piedra, cierres de seto vivo y vallados de madera. Se procurará evitar en lo posible el empleo de materiales prefabricados y celosías industriales.

- El cierre vegetal, si no existe acuerdo de las dos partes se retranqueará según se señala en las condiciones de colindancia, siendo obligación del propietario la conservación y poda de tal manera que no invada la propiedad del colindante ni supere la altura máxima permitida.

g) En las calles y viales urbanos los nuevos cierres deberán ajustarse a las alineaciones oficiales, pudiendo situarse sobre el lindero de la finca. En situaciones en las que la seguridad lo justifique, como en cruces y en calles con menos de 4 metros de ancho, los STIM podrán requerir el retranqueo de los cierres hasta una distancia de 3 metros desde el borde del espacio público.

4. En suelo rústico se aplicarán las siguientes concreciones:

a) Los cierres se realizarán con técnicas y materiales propios de lugar como estacados de madera y alambre, mampostería de piedra natural, cierres de seto vivo u otros similares. No serán autorizables soluciones de naturaleza o aspecto industrial, como telas y planchas metálicas, bloques de hormigón u otros que sean disonantes con el entorno y, por tanto, susceptibles de generar un impacto visual.

b) Su altura máxima será de un metro y medio (1,50) metros, medidos desde cualquier punto del terreno. Cuando los cierres dispongan de un zócalo o parte ciega está tendrá una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20), pudiendo complementarse con setos, protecciones diáfanas o plantaciones hasta alcanzar la altura máxima.

c) En las zonas de paisaje abierto donde no exista tradición de cierres, estos deberán ser inapreciables a fin de no romper la armonía del paisaje. Se recomienda en estos casos el empleo de estacados y alambradas.

d) Asimismo, sin perjuicio de previsiones más restrictivas contenidas en la legislación sectorial de carreteras, los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros. Se excluye de esta previsión la colocación de mojones o postes destinados a delimitar la propiedad rústica, sin impedir el acceso a ella. En cualquier caso, los cierres que afecten a carreteras estatales y autonómicas precisarán de la autorización del Organismo correspondiente, que podrán modificar libremente las condiciones anteriores.

e) No será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores para los cerramientos de protección perimetral de repoblaciones forestales, cierres cinegéticos o ganaderos que se realicen en espacios de monte, quedando en estos casos regulados por lo que establezca la legislación en la materia y el órgano forestal competente.

5. Con independencia de lo expuesto en los puntos anteriores, el Ayuntamiento deberá tender a facilitar la conservación y consolidación de los cierres con valor patrimonial o artístico existentes.

#### Artículo 231. Publicidad exterior

1. En general, se prohíbe toda publicidad exterior fuera del suelo urbano consolidado, con las siguientes salvedades:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

3. Las acometidas a la red municipal se resolverán sin afectar a las parcelas colindantes, salvo consentimiento expreso, y en las condiciones que establezcan los STM.

4. Se estudiará la posibilidad de utilización del agua de lluvia para usos domésticos que no requieran agua potable: sistemas de inodoros, riego de zonas verdes, etc., de tal forma que se reduzca el consumo de agua potable con la consiguiente disminución del número de metros cúbicos de agua enviados a la depuradora.

5. Las instalaciones cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 5 "Evacuación de aguas").

#### Artículo 236. Evacuación de humos

1. En ningún edificio de nueva planta se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas, que cumplirán con lo establecido en el RITE y en el RD 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran siempre que estén situados en edificio de uso exclusivo y no afecten de modo alguno a las viviendas próximas.

2. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cubierta. Sólo en los locales destinados a actividades o usos no residenciales, cuando lo requieran, podrán autorizarse conductos verticales independientes, para ventilación forzada y extracción de humos.

3. En cualquier caso, y con la consideración de condiciones mínimas en lo que a condiciones para la evacuación de humos, se cumplirá lo prescrito en el CTE (DB HS "Salubridad" Sección 3 "Calidad del aire interior").

#### Artículo 237. Instalaciones de electricidad

1. Las instalaciones de electricidad y de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento (empleando como referencia el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión), así como por las normas particulares o recomendaciones de las empresas suministradoras.

2. Las instalaciones de iluminación en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 3 "Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación"), siendo el ahorro energético y la eficiencia criterios fundamentales a tener en cuenta en el diseño de las mismas.

3. Las instalaciones garantizarán el nivel de iluminación adecuado en todos los recintos, en función del uso de los mismos, de modo que se cumplan las condiciones de seguridad establecidas por el CTE-DB-SUA.

4. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo. En todo edificio de nueva construcción, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

las canalizaciones, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos, así como la protección de los materiales de la instalación, de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.

c) En las zonas urbanas en que no se garantice el suministro de agua a la presión necesaria, el Ayuntamiento deberá instalar grupos de presión y depósitos acumuladores que solventen la situación.

4. En cuanto a la instalación de calefacción, deberá procurarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, así como a la utilización de energías limpias, justificando el cumplimiento de la normativa aplicable al tipo de instalación; en este sentido, se justificará plenamente el cumplimiento de las prescripciones detalladas en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 1 "Limitación de la demanda de energética" y Sección 2 "Rendimiento de las instalaciones térmicas").

5. En edificios de nueva planta, y en obras rehabilitación y renovación, deberá asegurarse instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas. La producción de agua caliente deberá realizarse en las condiciones que la normativa aplicable establezca, teniendo especial cuidado en el cumplimiento de los valores establecidos para el empleo de energías renovables. En este sentido, se tomarán como valores mínimos los establecidos en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria").

#### Artículo 234. Evacuación de aguas residuales

1. Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por la capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, de acuerdo con las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 5 "Evacuación de aguas").

2. Los encuentros de las acometidas con la red municipal se resolverán mediante arquetas o registros situados preferentemente en el interior de la parcela o finca.

3. Cuando una parcela tenga la posibilidad, técnica y económicamente razonable, de conectarse a la red municipal quedarán taxativamente prohibidos las fosas negras u otras soluciones autónomas. Se instalará al propietario a acometer la conexión y, hasta que ésta no se produzca, el Ayuntamiento no autorizará sobre la finca o parcela licencias de obras de nueva construcción, ni ampliación de las existentes ni, en su caso, relativas a actividades.

4. Cuando se trate de usos y construcciones no residenciales, el propietario establecerá los mecanismos necesarios para que las aguas residuales que se pretendan verter a la red general tengan unas condiciones equiparables a las aguas residuales urbanas. En caso contrario, el responsable de la actividad deberá acometer las medidas necesarias previas al vertido a la red o, en su caso, obtener una autorización de vertido del organismo de cuenca.

#### Artículo 235. Desagües de pluviales

1. El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se resolverá en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública y con una única acometida a la red pública por cada vivienda o uso.

2. Aún cuando el Ayuntamiento no dispusiera de redes separativas, en las nuevas edificaciones y en las obras de rehabilitación deberá contemplarse un desagüe individual para las aguas pluviales.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**Artículo 238. Instalaciones de combustibles líquidos y sólidos**

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de la legislación sobre Contaminación Atmosférica, los Servicios Técnicos Municipales vigilarán de modo especial la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible.
2. La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento empleando como referencia el Reglamento sobre instalaciones de almacenamiento de Gases Licuados del Petróleo –GLP– en depósitos fijos).
3. En las instalaciones de combustibles sólidos, las calderas y quemadores que utilicen el carbón, la leña o biomasa como fuente de energía, cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica, así como lo prevenido en el RITE.

**Artículo 239. Instalaciones de energía solar**

1. Todas las edificaciones de nueva planta deberán cumplir las condiciones establecidas en el CTE (DB HE “Ahorro de energía” Sección 4 “Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria” y Sección 5 “Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica”), de modo que parte de la energía demandada proceda de una fuente de energía renovable. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.
2. En el caso de ser precisa la instalación de un sistema de captadores solares, éstos se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura máxima de edificación.

**Artículo 240. Instalaciones de gas**

1. Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa vigente, empleando como referencia el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias y las propias de la compañía suministradora del combustible.
2. Las acometidas de gas y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán de acuerdo a la normativa específica, prestando especial cuidado en la ventilación de los diferentes elementos y espacios que ocupen. No obstante se proyectarán dichas instalaciones integradas en el conjunto de la edificación, empleando siempre una solución que tenga en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

**Artículo 241. Instalaciones de telecomunicación**

1. Todos los edificios de nueva construcción deberán sujetarse al cumplimiento de la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, que está constituida por 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 mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
2. De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se podrá conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en el ámbito de aplicación del citado RDL 1/1998, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se

acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

3. La adecuada ejecución de la infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se podrá conceder la correspondiente licencia de primera ocupación o apertura.

4. Sin perjuicio de lo que establezca la normativa en la materia y/o la adecuada calidad del servicio, desde el plan general se contemplan las siguientes consideraciones:

- a) La acometida telefónica y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.
- b) La canalización general se realizará a través de zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.
- c) El mástil de la antena de telecomunicaciones se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta. La canalización general de distribución se resolverá por zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.
- d) La instalación de antenas parabólicas deberá cumplir toda la reglamentación de obligado cumplimiento y aquella que pueda llegar a promulgarse. En particular, se evitará que las antenas deterioren la imagen urbana del edificio, así como que éstas incumplan las normativas de protección medioambiental. Se situarán prioritariamente en la cubierta y nunca en la fachada.
- e) No se autorizará la instalación de antenas de recepción de cualquier clase en fachadas a vía pública.

**Artículo 242. Servicios postales**

1. Todo edificio dispondrá de buzones para correspondencia en un punto accesible, de acuerdo con los reglamentos del Servicio de Correos.

**Sección 6.- Condiciones de seguridad****Artículo 243. Seguridad de los elementos de fachada**

1. En la composición de las fachadas de edificios se tendrán en cuenta como normas de seguridad en lo que se refiere a huecos, ventanas, protecciones y cerramientos lo que al respecto establece el CTE (DB-SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad”, Sección 1 “Seguridad frente al riesgo de caídas”).
2. Se autorizará la sustitución de elementos o acabados de fachada que por degradación u otros motivos pudieran suponer riesgo sobre la vía pública y las personas, siempre que se utilicen materiales de similar aspecto estético.

**Artículo 244. Condiciones de los accesos**

1. El acceso al edificio y locales podrá realizarse desde vías o espacio libre público y desde un espacio libre privado cumpliendo lo establecido en CTE, SUA-1.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

- b) En el límite del local: 17  
c) Al exterior del local: 5

**Sección 7.- Condiciones higiénicas y de calidad****Artículo 249. Piezas, cuartos y locales.**

1. Se entiende por pieza cada una de las estancias o espacios de una vivienda o de usos residenciales asimilables.
2. Se entiende por cuarto el espacio cerrado dentro del cual se puede ejercer una actividad no residencial, cualquiera que sea su posición dentro de la edificación.
3. Se entiende por local el conjunto de cuartos adscritos a una misma actividad o uso no residencial.

**Artículo 250. Condición de exterior**

1. Una estancia o habitación será exterior cuando disponga de huecos de ventilación e iluminación que cumplan con las condiciones del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 3 "Calidad del aire interior" y DB HE "Ahorro de energía" Sección 3 "Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación").
2. Toda vivienda deberá ser exterior, disponiendo de al menos de una estancia volcada a la vía o espacio público.
3. Se procurará que toda vivienda tenga la posibilidad de contar con ventilación cruzada.

**Artículo 251. Condiciones de habitabilidad**

1. Se entienden por piezas habitables las destinadas a:
  - a) Dormitorio, estar, comedor, cocina, estar-comedor y/o estar-comedor-cocina.
  - b) Cualquier otra en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá ser exterior y situarse sobre rasante, quedando expresamente prohibida su presencia en sótanos o semisótanos.
3. Se entiende por cuarto habitable el destinado a albergar lugar o lugares de trabajo con una duración diaria media igual o superior a dos horas por día laborable.
4. Todo cuarto habitable deberá:
  - a) Ser exterior; o,
  - b) Contar con sistemas de alumbrado y ventilación que aseguren los niveles de iluminación y renovación de aire exigibles en función de las condiciones ambientales y/o del uso.

**Artículo 252. Condiciones higiénicas de los locales**

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se pudieran imponerse para cada uso, cualquier local debe tener garantizada una renovación de aire mínima y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 centímetros del suelo.
2. Los locales con ventilación exclusivamente realizada por medios mecánicos, sólo se admitirán cuando sean destinados a un uso que por sus especiales características

2. Tanto las escaleras, como los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales, viviendas o estancias de un edificio, entre ellos y con el exterior, y entre ellos y el resto de dependencias, cumplirán el CT-DB-SUA.

3. Los portales y pasos de entrada de vehículos, así como las rampas cumplirán lo establecido en el CTE-DBSUA-3 y demás normativa concordante.

4. En relación a las medidas de los diferentes elementos a los que se hace referencia en el presente artículo, se cumplirá, sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica de protección contra incendios, especialmente lo prescrito en el CTE (DB SI "Seguridad en caso de incendio" Sección 3 "Evacuación de ocupantes", Apartado 4 "Dimensionado de los medios de evacuación").

**Artículo 245. Protección contra incendios**

1. Las nuevas construcciones, independientemente de su uso, deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios establezca la normativa sectorial vigente (CTE DB SI "Seguridad en caso de incendio"), o aquella más específica que pudiera promulgarse.
2. Cuando una instalación o edificación no pueda alcanzar, a juicio los STM, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma o para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la misma.

**Artículo 246. Protección contra fenómenos atmosféricos**

1. Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por los usos que alberga, existiera riesgo de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.
2. Se asegurarán las condiciones establecidas en la norma CTE (DB SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" Sección 8 "Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo"), tanto en el procedimiento de verificación, como en el diseño de su instalación.

**Artículo 247. Prevención de riesgos eléctricos**

1. En suelo urbano, los nuevos tendidos eléctricos de suministro y distribución deberán ser subterráneos, salvo justificación motivada de que deban ser aéreos, y en ese caso, introduciendo la minimización del impacto visual.
2. De modo análogo, los centros de transformación y demás instalaciones deberán instalarse preferentemente soterradas, incluso en espacio público si fuera preciso y aconsejable, de modo que se reduzca su impacto visual y se mejoren las condiciones de seguridad.

**Artículo 248. Protección contra las vibraciones**

1. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los edificios residenciales.
2. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pais (V<sub>pais</sub> = 10 log 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:  
a) Junto al generador: 30

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

1. Excepto en el caso de viviendas unifamiliares, los edificios contarán con puerta de acceso al portal de entrada de ancho superior a 1,30 m.
2. Los portales de acceso a viviendas tendrán una anchura mínima de 2,20x2,20 m.

**Artículo 257. Escaleras y circulación interior**

1. Salvo determinación específica en la ordenanza de zona o condiciones generales de los usos, se atenderá a los siguientes parámetros de diseño:
  - a) La anchura libre mínima de las escaleras será de mínimo (1) metro en todo su recorrido.
  - b) La anchura libre mínima en escaleras interiores de vivienda o local que no sean de utilización por el público, será, excepcionalmente de 0,80 metros siempre que no sirvan a más de 3 plantas y/o que la suma de superficies construidas de las plantas a que sirven sea inferior a 300 m<sup>2</sup>.
  - c) Cada tramo continuo de escaleras no podrá tener más de diecisiete tabicas ni menos de dos. Las dimensiones de huella y contrahuella se mantendrán uniformes en toda la escalera con un mínimo de 25 centímetros para la primera y un máximo de 20 centímetros para la segunda.
  - d) Quedan expresamente prohibidos los peldaños compensados y las mesetas en ángulo y/o partidas, excepto en viviendas unifamiliares y en escaleras interiores de viviendas.
  - e) Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, exceptuando la baja, con superficie de iluminación superior a 1 m<sup>2</sup>, y superficie de ventilación de, al menos, 50 cm<sup>2</sup>.
  - f) Se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será igual o superior a la superficie del ojo de escalera empleándose en su construcción materiales traslúcidos. El ojo de escalera quedará libre en toda su altura y tendrá una superficie mínima de 1,20 m<sup>2</sup>.
  - g) Las rampas cumplirán las condiciones de pendiente, anchura y materiales establecidas en la Normativa vigente sobre barreras urbanísticas y arquitectónicas.

**Artículo 258. Dotación de aparcamiento**

1. Las plazas accesibles reservadas deberán cumplir todos los requisitos de localización, accesos, señalización, etc. que exija la normativa, así como lo dispuesto en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.

- requieran el aislamiento de la luz solar o deba estar ubicado en locales totalmente cerrados.
3. Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante.
4. Todas las piezas habitables de los locales destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

**Artículo 253. Calidades**

1. Los edificios y construcciones deberán cumplir las condiciones de estabilidad, seguridad y resistencia que garanticen su durabilidad.
2. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones aplicables del CTE o posterior normativa aplicable en cuanto a aislamiento térmico y transmisión de calor, aislamiento acústico, protección frente al ruido, ahorro de energía, etc.
3. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a permeabilidad ante el agua y protección ante la penetración de humedades, calidad del aire 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 al respecto en el CTE, o en la normativa que lo sustituya o complete.
4. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto al aseguramiento de 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 código técnico de edificación de seguridad estructural, o posterior normativa que lo sustituya o complete.

**Sección 8.- Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas****Artículo 254. Normativa de referencia**

1. En todas las edificaciones que alberguen usos de carácter público será de aplicación la normativa vigente sobre accesibilidad.
2. En particular, deberán justificar el cumplimiento de la Ley 5/2003, así como el Real Decreto 505/2007, la Orden VIV/561/2010, y el resto de normativa que pudiera promulgarse en su desarrollo.
3. Se aplicará también la Ley de Cantabria 3/1996 de 24 de septiembre y lo que sea procedente conforme a las presentes ordenanzas.

**Artículo 255. Condiciones de acceso al edificio**

1. Las edificaciones residenciales deberán contar con acceso desde vía rodada pública, aunque sea a través de viario o espacios libres privados. La distancia a recorrer entre la vía pública y el acceso al edificio no superará 50 metros, debiendo quedar garantizado el acceso de vehículos de emergencia hasta el portal o ingreso al edificio.
2. El acceso a locales de uso no residencial ubicados en planta baja no podrá interferir con el destinado a uso residencial o a usos no residenciales en plantas superiores. Deberá producirse directamente desde viario o espacio libre público.

**Artículo 256. Portales y accesos**

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

b) En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con banquetes cuya altura no supere 2,00 metros y pendientes inferiores al 100%, de forma que la altura total se reparta en varios pisos sucesivos.

c) Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 6 metros.

d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50% de pendiente.

e) Cuando se realicen movimientos de tierra se deberán resolver la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas, sin que pueda haber en ningún caso afección a terceros.

3. De forma excepcional, los STM podrán autorizar, siempre justificada y motivadamente, modificaciones del relieve que no cumplan alguna de las condiciones anteriores, pudiendo quedar la autorización condicionada a la tramitación de un estudio de integración paisajística. Los movimientos de tierra deberán ser definidos con toda precisión en planta y alzado, incluyendo la topografía de las parcelas colindantes. Podrán estar definidos en los proyectos de urbanización o en los de edificación, explicitando en cualquier caso el sistema constructivo que asegura su estabilidad.

4. El promotor determinará con carácter previo el destino que prevé dar a las tierras de excavación, fomentándose siempre que ello sea posible su reutilización frente al mero depósito en vertedero.

### Sección 3.- Vial y aparcamiento

#### Artículo 262. Condiciones generales

1. En proyectos que afecten a viales o calles de titularidad municipal se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de los usos.

2. En el resto de carreteras y viales la regulación queda remitida a lo establecido en la normativa sectoriales correspondiente.

#### Artículo 263. Condiciones de diseño

1. Los viales urbanos públicos de nueva creación se ajustarán, además de lo dispuesto en las condiciones generales de uso, a las siguientes determinaciones de urbanización:

- La velocidad de diseño será de 30 km/h.
  - Incorporarán la señalización horizontal y vertical precisa.
  - Dispondrán de iluminación artificial que asegure un nivel medio de 20 lux y mínimo de 10 lux.
  - Reservarán los espacios necesarios para ubicar los elementos de servicios y mobiliario necesarios (contenedores de basura, alumbrado, centros de transformación, etc.).
  - Deberá cumplir la normativa en vigor de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de la comunicación, en particular las calles se deberán diseñar con 1,80 metros de acera libre de obstáculos y con pendiente inferior al 6%.
2. Respecto a los espacios de aparcamientos en superficie, las plazas deberán cumplir las siguientes dimensiones mínimas:
- Normal (turismos):

## TÍTULO VII.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

### Sección 1.- Disposiciones generales

#### Artículo 259. Ámbito y alcance

1. Se entiende por condiciones generales de la urbanización las normas y criterios fundamentales que regulan el contenido y características básicas de los Proyectos de Urbanización que se pudieran redactar al amparo de lo previsto en este Plan.

2. Sólo en casos debidamente justificados y por limitaciones técnicas razonadas y demostrables, previa conformidad de los Servicios Técnicos Municipales, cabrá apartarse de los parámetros establecidos en los siguientes apartados, excepto cuando las limitaciones se impongan por cumplimiento de una norma de rango superior.

#### Artículo 260. Requisitos generales

1. Los proyectos deberán resolver siempre la conexión con los servicios urbanísticos proyectados o existentes, para lo que tendrán que contener un estudio sobre la utilidad y capacidad de éstos en relación con el desarrollo del proyecto. De modo que, si fuere necesario, en el proyecto deberán contemplarse las actuaciones de mejora o renovación que se requieran para garantizar el servicio o suministro.

2. Los Proyectos de Urbanización y Edificación, especialmente en las zonas de espacios libres, parques y jardines, aparcamientos y viales, recogerán medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan la impermeabilización del suelo, sistema que se combinará con el sistema de drenaje tradicional.

3. Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación (en particular en todo lo que afecta al Título I Disposiciones Generales) y demás disposiciones complementarias vigentes. En particular, deberán justificar el cumplimiento de la Ley 51/2003, así como el Real Decreto 505/2007 y los documentos técnicos promulgados o que pudieran promulgarse en su desarrollo, por lo que todo proyecto deberá justificar en un apartado independiente y específico el cumplimiento de 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.

### Sección 2.- Movimiento de tierras

#### Artículo 261. Limitaciones de los movimientos de tierras

1. En condiciones normales, se prohíbe el uso de explosivos en todo el término municipal. Excepcionalmente, previa licencia expresa municipal y autorización del órgano competente, podrán emplearse en desmontes, excavaciones y obras que así lo requieran.

2. Los movimientos de tierra necesarios para la implantación de una actividad o edificación, se ajustarán a lo que al efecto establecen las Normas Urbanísticas Regionales:

- Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2,00 metros, y la distancia entre los mismos será como mínimo de 2,00 metros.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

- categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos carruaje, etc.
- 4. Los pavimentos serán firmes, no deslizantes, sin desigualdades acusadas ni huecos o rejillas de anchura excesiva que dificulten la utilización de elementos como sillas de ruedas, muletas o bastones.
- 5. La iluminación deberá asegurar la visibilidad de los elementos y de los obstáculos, pudiendo utilizarse tanto el contraste de luminancia como el cromático, al objeto de que éstos

#### Artículo 266. Obstáculos

1. Cualquier posible obstáculo deberá prolongarse hasta el suelo para facilitar su detección mediante bastón.
2. Se deberán de evitar las aristas vivas en cualquier elemento que pueda ser un posible obstáculo que suponga un peligro de choque. Los bordes deben de ser redondeados, especialmente los elementos de mobiliario urbano.
3. Las tapas de registro, arquetas e imbornales colocadas en itinerarios peatonales deben de estar perfectamente enrasadas con el pavimento.
4. Las obras u obstáculos eventuales en las vías de circulación deben de ser adecuadamente señalizados y protegidos. Además, se deberán disponer trayectos alternativos accesibles.

#### Artículo 267. Itinerarios peatonales

1. Serán accesibles en los términos de la Orden VV/561/2010, por lo que la anchura mínima en áreas de nuevo trazado será de 1,80 metros. En casos excepcionales de viarios residenciales unidireccionales se admitirán aceras de 1,50 metros.
2. En aquellas aceras o tramos destinados al peatón con una anchura de 1,8 metros es exigible que las luminarias, el mobiliario y el resto de los elementos que ocupan la acera se integren en la plataforma garantizando la accesibilidad. Dichos elementos (fustes de las luminarias, contenedores, etc.) se integrarán en los cierres cuando así sea exigible.
3. No podrán superar el 6% de pendiente longitudinal y el 2% de transversal.
4. Tendrán una pendiente longitudinal mínima del 0,50 por 100, o menor si se asegure la recogida de aguas pluviales, y una máxima del 6 por 100. Esta última podrá ser mayor si se asegura la existencia de itinerarios peatonales alternativos.

### Sección 5.- Abastecimiento

#### Artículo 268. Condiciones generales

1. Se tendrán en cuenta las dotaciones de abastecimiento de aguas previstas en el Plan Hidrológico Norte II. Asimismo, tanto en el trazado como en el cálculo y construcción se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.
2. El suministro destinado al consumo humano procederá de la red general de abastecimiento. En caso contrario deberá justificarse documentalmente la potabilidad del agua y la disponibilidad del caudal suficiente.
3. Si el suministro se realiza mediante pozos deberán cumplir con las condiciones establecidas por la legislación sectorial, y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos:

- 2,20 x 5,00 metros, si son en línea o (individuales).
- 2,50 x 5,00 metros si son en batería.
- b) Accesibles: según dimensiones del Código Técnico de la Edificación y la Orden VV/561/2010, incluyendo las zonas de aproximación y transferencia cuando proceda.
- c) Motos: 1,25 x 2,50, libre, no cuenta a efectos del cumplimiento de estándares.
- d) Plaza de vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6,00.
- e) Plaza de camiones: 4,00 x 12,00.

3. La dotación de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida deberá cumplir todos los requisitos de localización, accesos, señalización, etc., que exija la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.

### Sección 4.- Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

#### Artículo 264. Condiciones generales

1. Los proyectos de urbanización y de ejecución de obras de nuevo viales o espacios públicos, deberán cumplir lo establecido en la normativa vigente en materia de accesibilidad. En particular, deberán justificar el cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, de la Ley 51/2003, así como el Real Decreto 505/2007 y demás normativa existente o que pudieran promulgarse en su desarrollo.
2. Con carácter general, los nuevos viales y espacios públicos atenderán a las siguientes consideraciones:
  - a) Tendrán anchura suficiente para permitir el paso y la maniobra de personas con movilidad reducida.
  - b) Deberán mantener al menos una trayectoria despejada, libre de obstáculos.
  - c) Para superar posibles desniveles, se dispondrán rampas o planos inclinados como alternativa preferente a los tramos de escalera, debiéndose evitar en todo caso los escalones aislados.
  - d) Al objeto de evitar caídas se dispondrán pasamanos en rampas y escaleras, así como el correspondiente vallado en los desniveles fuertes.
  - e) Procurarán facilitar el acceso a parques, jardines y lugares públicos, prestando la necesaria atención a la señalización.
3. Se procurará la progresiva adaptación de los viales existentes a las condiciones de accesibilidad exigibles a los de nueva ejecución.

#### Artículo 265. Pavimentación e iluminación

1. Con carácter general, los viales urbanos serán de preferencia de uso y circulación peatonal.
2. La pavimentación del espacio público y las vías de circulación se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las de tránsito que discurrirán sobre ellos.
3. Cuando fuera precisa la separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil, se manifestarán de forma que queden claramente definidos sus perímetros, siendo preferible que se produzca sin diferencia de nivel. A estos efectos, se podrá optar por diversificar los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

2. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano. Los vertidos serán a la red general de saneamiento.
3. Las nuevas redes serán de tipo separativo. Las existentes se irán adaptando progresivamente.
4. En las zonas de edificación residencial en que existan arroyos o ríos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se deberá diseñar un sistema de drenaje que posibilite que las aguas de lluvia viertan directamente a los arroyos naturales una vez así autorizado.
5. En todo caso, queda prohibido cualquier tipo de vertido a cielo abierto, incluso en suelo rústico, salvo que se cumpla estrictamente la normativa prescrita por el Organismo de Cuenca y se obtengan las preceptivas autorizaciones.
6. Por otro lado, cualquier plan de desarrollo, proyecto de urbanización o de nuevas instalaciones industriales que emane del presente PGOU estará condicionado a contemplar la separación de las aguas blancas y de manantiales, de la red de alcantarillado, y su conducción a cauces naturales de agua (red separativa). En el caso particular de los usos industriales se deberá garantizar además que la carga contaminante a verter a la red de saneamiento general sea asimilable a agua residual urbana.

#### Artículo 271. Condiciones de diseño

1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial competente, las redes de evacuación de aguas residuales se diseñarán siguiendo el viario o los espacios libres públicos, según un trazado regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, y accesible con medios normales para su reparación. Las conducciones se situarán bajo las aceras, excepto cuando no existan éstas o se trate de calles de trazado irregular, en cuyo caso podrán situarse bajo la vía pública o en un margen de la misma.
2. Las tuberías serán, en cualquier caso, absolutamente estancas, de PVC, políéster reforzado o similar, de corrugado exterior y liso interior con manguito doble de unión con juntas estancas, colocado sobre solera de hormigón de 10 centímetros de espesor, para diámetros iguales o inferiores a 600 milímetros. Para diámetros superiores la tubería será de hormigón armado, de base plana y junta de goma.
3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 300 milímetros en la exterior y de 200 milímetros en las acometidas individuales o domiciliarias. Para pendientes inferiores a 1/200, el diámetro no será inferior a 400 milímetros. La velocidad de diseño de tubo, en todo caso, estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo, debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de estos límites.
4. Los colectores proyectados estarán afectados por una franja de servidumbre de 3 metros a ambos lados. La profundidad de las tuberías será, como mínimo, de 1 metro desde la clave hasta la superficie de la calzada.
5. En profundidades inferiores que discurren por calzadas o aparcamientos viarios, las tuberías serán reforzadas, cubriéndose con un espesor de hormigón de al menos 30 centímetros. Si las tuberías discurren en proximidad de conducciones de agua potable, se situarán, como mínimo, a 50 centímetros de distancia entre las generatrices de ambas y siempre inferiores a las de agua potable.
6. En suelo urbano se colocarán pozos de registro cada cincuenta metros como máximo. Todos los pozos de saneamiento, rejillas, sumideros, etc., serán del modelo utilizado por el Ayuntamiento.

- a) Los pozos se sellarán y aislarán
- b) Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.
- c) Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 metros de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.
- d) Los pozos deberán situarse a más de 1000 metros de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro foco contaminante.

#### Artículo 269. Condiciones de diseño

1. Los proyectos de urbanización o de obra civil dimensionarán la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos en los desarrollos futuros.
2. En los proyectos se indicará la procedencia del agua. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar dotadas debidamente las viviendas más elevadas.
3. Debe calcularse la capacidad mínima de los depósitos para el consumo total de un día junto con una presión mínima de una atmósfera en el punto más desfavorable de la red. La falta de presión deberá ser suplida con medios idóneos que aseguren que las viviendas más elevadas estén debidamente dotadas de este elemento.
4. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado del viario en lo posible, preferentemente bajo las aceras. La red será preferentemente mallada.
5. Las tuberías serán de un material adecuado con las necesidades a cubrir y todos los elementos tales como arquetas, pozos de registro, llaves, bocas de riego, etc. serán de los modelos utilizados por el Ayuntamiento y deberán estar homologados por la empresa encargada de la conservación y gestión del agua. Las con válvulas de cierre serán normalizadas y serán obligadas, al menos, en cada punto de toma.
6. En las aceras se dispondrán bocas de riego a una distancia entre ellas tal que permita la conservación de la vía pública y el riego de los árboles que puedan existir en la acera, todo ello con independencia de la red de riego que sea necesaria para la conservación de las zonas verdes.
7. La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes determinados por los STM (desde la red de consumo o mediante una red específica) y cumpliendo las distancias señaladas por la normativa vigente. Se emplazarán preferentemente junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

#### Sección 6. Saneamiento

##### Artículo 270. Condiciones generales

1. Los proyectos que se elaboraren al amparo del presente Plan deberán adecuarse a la normativa aplicable en materia de saneamiento, como el Reglamento de Servicio Público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria aprobado por el Decreto 18/2009, de 12 de marzo.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

#### Artículo 275. Condiciones de diseño

1. El tendido de las redes de alumbrado público y privado será subterráneo en los núcleos tradicionales densos, y los ámbitos de gestión de los suelos urbanos y urbanizables. Previa autorización municipal, se podrán realizar tendidos aéreos y en fachada en aquellos casos debidamente justificados por las características de la urbanización y condiciones geométricas de las vías.
2. Las farolas a utilizar en aceras y espacios peatonales serán de fundición del modelo homologado por el Ayuntamiento y proveerán una iluminación suficiente en calzadas, aceras y paseos.
3. Las iluminaciones medias de las vías públicas se adoptarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, deberán respetarse los siguientes valores:
4. Vías principales: por las que discurre el tráfico intermunicipal y atraviesan los núcleos urbanos: de 20 a 30 lux
5. Vías locales: las de menor jerarquía: de 10 a 20 lux
6. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento de iluminación del 25 por 100 respecto a las vías donde estén situados.
7. Toda actuación de urbanización deberá acompañarse de cuantas medidas sean precisas para evitar la contaminación lumínica, ajustándose a las normas de protección ambiental de estas Ordenanzas y al resto de normativa que resulte de aplicación.

#### Artículo 276. Contaminación lumínica

1. Se entiende por contaminación lumínica el aumento del brillo del cielo nocturno, con pérdida de la visión de los fenómenos astronómicos, causada por la dispersión de la luz artificial en los gases y partículas del aire debido a la mala calidad del alumbrado exterior. Todo desarrollo urbanístico deberá acompañarse de cuantas medidas sean precisas para evitar la contaminación lumínica, ajustando en todo caso las soluciones adoptadas a lo dispuesto en este Plan General y en la normativa que resulte de aplicación.
2. Para evitar la referida contaminación se estará a lo que se establece en las Normas Generales de Protección Ambiental de la presente normativa.

#### Sección 9. Redes de telecomunicaciones

##### Artículo 277. Condiciones generales

1. Las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.
2. Las características de las infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, se ajustarán a las normas UNE de AENOR, o a la legislación específica que las sustituya o complemente.
3. Se procurará el empleo de instalaciones subterráneas u ocultas, precisando las aéreas la autorización expresa previa justificación de la inviabilidad de la norma general.
4. En las actuaciones urbanísticas y de urbanización se tendrá en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicación de las que deben dotarse los edificios,

7. En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será 0,5 metros cúbicos para las alcantarillas de 30 centímetros y de un metro cúbico, como mínimo, para las restantes.

8. Los afluentes industriales o de los usos productivos se someterán a control de forma que las redes de saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios no se vean afectados por los vertidos industriales, tanto por su volumen como por sus concentraciones químicas y bacteriológicas, contemplando, tanto la depuración previa antes de su vertido a la red urbana, como al sistema de tarificación progresiva a emplear en función del tipo y cuantía de los vertidos.

#### Sección 7. Red de suministro de energía eléctrica

##### Artículo 272. Condiciones generales

1. El servicio de energía eléctrica comprende la transformación, distribución y suministro de energía eléctrica.
2. Los proyectos que afecten a estas instalaciones deberán ser informados por la compañía suministradora.
3. Las nuevas infraestructuras necesarias para garantizar el suministro eléctrico será sufragadas por los promotores de las actuaciones que generan la nueva demanda.
4. La compañía suministradora determinará el alcance y características de las posibles nuevas líneas de AT/MT, extensión de las existentes, requerimiento de subestaciones y centros de transformación, etc.

##### Artículo 273. Condiciones de diseño

1. Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación necesarios para garantizar el suministro, señalando los recorridos, sección de cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de energía.
2. En el suelo urbano de los núcleos de población persistentes se evitará el tendido aéreo de las líneas de distribución y locales, realizándose en subterráneo siempre que estén ejecutadas previamente obras de urbanización que lo posibiliten dentro de los términos legales establecidos en el reglamento electrotécnico correspondiente.
3. Cabrá mantener en el suelo urbano tradicional el tendido aéreo cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen y exista posibilidad de incluir el trazado aéreo por zonas compatibles con las limitaciones impuestas por efectos de visualidad, concurrencia de personas, calidad urbana, servidumbres y distancias.
4. En el suelo libre de edificación como parques y jardines, equipamiento deportivo de recreo y expansión, viales y otros sólo se permitirá el paso de líneas aéreas por lugares en los que su incidencia sobre el entorno sea mínima.

#### Sección 8. Red de alumbrado público

##### Artículo 274. Condiciones generales

1. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la red mediante circuito y puntos de acceso propios.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

c) Paso 2: Concedida la licencia y ejecutado el proyecto (obras), debe obtenerse la inspección favorable de las instalaciones conforme con el proyecto técnico de telecomunicaciones. Compete al Estado resolver en el plazo de 3 meses.

d) Paso 3: Una vez que el operador aporte al Ayuntamiento el acta de inspección favorable del paso anterior, podrá obtenerse la licencia de funcionamiento (o actividad). Compete al Ayuntamiento resolver en el plazo de 15 días.

#### **Sección 10.- Espacios libres, jardinería y mobiliario urbano**

##### **Artículo 282. Condiciones generales**

1. Los respectivos Proyectos de Urbanización deben incorporar una justificación de la solución adoptada para garantizar la adecuación de espacio urbanizado al entorno, así como las condiciones de acceso e integración en la trama urbana.

2. El diseño se analizará atendiendo a la integración en los espacios públicos limitrofes, distinguiendo: áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etc. Respetará las alineaciones fijadas en el Plan y dispondrá de los usos previstos en el mismo. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos de tierra innecesarios, aunque podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas, especialmente para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 7.5 del Decreto de Cantabria 2/2010.

##### **Artículo 283. Condiciones de diseño**

1. Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano y deberán adaptarse a las posibilidades de conservación, según ésta corresponda a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa.

2. La elección de las especies vegetales empleadas en la jardinería se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

3. Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 metros y un perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas. La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior al metro cuadrado, bien en zonas terrizas continuas. La distancia entre los árboles de la alineación será de 4 metros.

4. Los arbustos y plantas tapizantes son muy eficaces para la estabilización de taludes, mientras que las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos, además de exigir un mayor esfuerzo de conservación, por lo que se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización.

5. Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela.

6. Para fomentar la sociedad de las comunicaciones y facilitar el acceso universal a un sistema de comunicación de altas prestaciones los nuevos desarrollos deben disponer, al menos, de la preinstalación de un sistema de fibra óptica de altas prestaciones.

##### **Artículo 278. Ocupación del dominio público**

1. Los operadores de telecomunicaciones tendrán derecho a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

##### **Artículo 279. Uso compartido de la propiedad pública y privada**

1. Cuando varios operadores que tengan reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitarlo por separado por no existir alternativas por motivos justificados, la Administración acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

2. Este uso compartido se debe articular preferentemente mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán por la citada Administración competente.

##### **Artículo 280. Instalaciones radioeléctricas**

1. Para las instalaciones radioeléctricas habrá que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones por el Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

##### **Artículo 281. Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación**

1. La Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiodifusión acordó la aprobación de un procedimiento administrativo de referencia para la tramitación de las infraestructuras de radiocomunicación, cuyo esquema básico se muestra a continuación para su conocimiento y futura consideración por los Servicios Técnicos municipales.

2. Procedimiento de referencia:

a) Paso 1: Aprobación del proyecto técnico de telecomunicaciones, conjuntamente con el estudio de niveles de exposición radioeléctrica y proyecto de instalación de señalización. Compete al Estado resolver en el plazo de un mes.

b) Paso 1 bis (puede ser simultáneo al anterior): Otorgamiento de una licencia urbanística única que incluya la licencia de obras, instalación y actividad. Compete al Ayuntamiento resolver en el plazo de 3 meses.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

## TÍTULO VIII.- ORDENANZAS ZONALES

### CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 284. Definición

1. Las presentes zonas de ordenanzas, u ordenanzas zonales o de zona regular, junto a las determinaciones del resto de Títulos y demás normativa aplicable, las condiciones particulares a las que deben de sujetarse las actuaciones y edificación que pretendan acometerse sobre suelo urbano.
2. La calificación urbanística sobre la que se apoyan las presentes ordenanzas constituyen el último nivel y más preciso en la concreción de las determinaciones de ordenación contenidas en el Plan General; vinculaciones que tienen carácter limitativo en lo referente a la potestad de la propiedad en cuanto a los usos y las posibilidades edificatorias.

#### Artículo 285. Ámbito de aplicación

1. Las presentes Ordenanzas tienen carácter de determinación vinculante en el suelo urbano consolidado.
2. Sin perjuicio de lo anterior, serán de aplicación supletoria o subsidiaria en el suelo rústico, como mínimo en todos aquellos aspectos que no se regulen de forma específica y sean de aplicación razonable.
3. El ámbito de aplicación de cada Ordenanza de zona se determina gráficamente en la serie de planos de ordenación correspondiente.
4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se deberán considerar como prohibidos.

#### Artículo 286. Clases de ordenanzas de zona

1. A los efectos de la aplicación diferencial de las condiciones que establece el Plan General se distinguen dentro del suelo urbano consolidado las siguientes ordenanzas básicas, que en función del uso global pueden agruparse del siguiente modo:
  - a) Ordenanzas residenciales: de casco (UC) / y exenta (UE)
  - b) Ordenanzas de Zona de equipamiento (EQ)
  - c) Ordenanzas de Zona de espacios libres (EL)
  - d) Ordenanzas de Zona de infraestructuras (I)
  - e) Ordenanzas de Zona de viario

#### Artículo 287. Condiciones generales para todas las ordenanzas

1. Relativas a la edificación.
  - a) En construcciones preexistentes se admitirán sobreelevaciones de la cubierta original, permitiéndose incrementos de altura de los muros de fachada dentro de las limitaciones de altura máxima de cada ordenanza.
  - b) Se autoriza la edificación bajo rasante, admitiéndose un máximo de una planta inferior; sótano o semisótano.

2. Podrán realizarse adaptaciones de la rasante natural de las parcelas mediante movimientos de tierras, desmontes y rellenos, con las siguientes limitaciones:
  - a) No se podrá elevar la rasante en los linderos medianeros salvo acuerdo expreso entre colindantes.
  - b) La rasante resultante de la parcela no podrá superar la del viario público que da acceso a la parcela.
  - c) Los movimientos de tierra a menos de tres metros de los linderos de parcela se dispondrán con taludes 1:1 (como máximo) y garantizándose su estabilidad.
  - d) Cualquier modificación del relieve o topografía de la parcela requerirá autorización expresa de los STM, que podrán exigir la tramitación de proyecto que pormenorice su ejecución. En su tramitación deberá notificarse a los titulares de los predios colindantes.
3. Las nuevas construcciones y posibles ampliaciones deberán respetar las siguientes separaciones:
  - a) Entre edificaciones no medianeras la distancia mínima será de 6 m. o la equivalente a la altura máxima permitida; la distancia que resulte mayor.
  - b) A vial municipal preexistente la distancia de las edificaciones será:
    - La actual cuando exista una alineación consolidada por las edificaciones.
    - En el resto de los casos, la alineación interior se establecerá a una distancia de 3 metros respecto al borde del vial o de 5 metros al eje, la que resulte mayor.
  - c) En el caso de viales de la Red de Carreteras Autonómicas se cumplirán las distancias establecidas en la normativa correspondiente.
4. Los usos de viario, aparcamiento, infraestructuras y estacionamientos son compatibles con todas las ordenanzas y se desarrollarán de acuerdo con las limitaciones que se establecen en las condiciones generales de uso y urbanización.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

## CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS RESIDENCIALES

### Sección 1.- Disposiciones generales

#### Artículo 288. Ámbito y tipología

1. Se corresponden con aquellas zonas donde el uso que predomina es el residencial.
2. En base a los caracteres espaciales definitivos, las ordenanzas residenciales comprenden dos tipologías básicas:

- a) De casco (UC).
- b) Exenta (UE).

### Sección 2.- Ordenanza de zona de casco (UC)

#### Artículo 289. Definición y ámbito

1. La tipología característica es la vivienda unifamiliar en hilera dispuesta sobre manzana abierta o alineada a vial, siendo compatibles las viviendas aisladas.
2. Esta ordenanza se aplica generalmente sobre los terrenos y construcciones tradicionales ya existentes.
3. Su ámbito es el grafiado en los Planos de Calificación, Ordenación y Alineaciones con el código UC.

#### Artículo 290. Aplicación

1. Las obras de nueva planta, sustitución y ampliación de parcelas calificadas como UC se regirán por lo establecido en la presente sección.
2. En los casos de edificios en situación de fuera de ordenación se estará a lo dispuesto en los artículos 76 y cc. de las presentes Ordenanzas.

#### Artículo 291. Condiciones generales

1. Las viviendas unifamiliares de tipología aislada o exenta se ajustarán a los mismos parámetros establecidos en la siguiente ordenanza de zona exenta, en grado 1 (UE-1).
2. La edificación en hilera o adosada en medianería deberá verificar los siguientes parámetros.

##### a) Relativas al parcelario:

- No se permite la segregación de las parcelas calificadas como UC, salvo que esta venga impuesta por las distintas calificaciones otorgadas por el propio planeamiento, o cuando derive de un requerimiento legal o jurídico superior.
- Con carácter general, sólo se permitirá una vivienda por parcela, permitiéndose solamente la división horizontal en los siguientes supuestos:

- Cuando se trate de parcelas indivisibles por incumplimiento de la parcela mínima exigible y la división sea oportuna para justificar el cambio de uso sobre construcciones existentes.
- Cuando tenga por finalidad la habilitación de dos o más viviendas sobre construcciones existentes.
- Cuando venga motivada por particiones de herencias.

- Cuando se pueda acreditar que poseán tal división a la entrada en vigor del Plan General, no pudiendo superarse en el nuevo edificio el número de fracciones que componen dicha división.

- Se permite la agrupación de parcelas colindantes siempre que su frente en el sentido dominante de la hilera no supere los 15 metros de anchura.

- Se considera ineficaz la parcela que posea una superficie inferior a 60 metros cuadrados de superficie, que posea un frente a vial menor de 3 metros de ancho, o que no pueda edificarse conforme a las condiciones de habitabilidad y colindancia de estas Ordenanzas.

##### b) Relativas a la forma y posición:

- La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros a alero, equivalente a dos plantas (planta baja y planta primera).
- La altura máxima de coronación del edificio se definirá por un plano horizontal situado 4 metros por encima de la línea de cornisa, salvo en el supuesto de sustitución de edificaciones integradas en conjuntos o hileras, donde prevalecerá la alineación de cornisas y cumbrieras. Asimismo, serán de aplicación las limitaciones relativas a la inclinación de los planos de cubierta señaladas en el artículo 226.
- La posición de la edificación será la resultante de aplicar los siguientes parámetros:

- En el caso de adosamiento en medianera, las fachadas ubicadas en el sentido dominante de la hilera se definirán conforme a la alineación definida por el Plan o, en su defecto, por la consolidada por las edificaciones preexistentes contiguas.
- La fachada de cierre lateral se definirá conforme al criterio más restrictivo de los siguientes: i. alineación o linde, ii. paralela de 12 metros respecto de la medianera opuesta.
- La fachada posterior se definirá conforme al criterio más restrictivo de los siguientes: alineación con hilera preexistente; paralela de 15 metros respecto de la frontal o principal opuesta.
- En el resto de situaciones no regladas en esta sección, o en las de cada ordenanza de zona, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Regionales y en lo establecido en el Código Civil.

##### c) Relativas a la ocupación y edificabilidad:

- La ocupación y edificabilidad máximas serán las resultantes del cumplimiento de las condiciones de posición, altura de la edificación, distancia a colindantes, retranqueos y alineaciones.
- Se autorizan las edificaciones e instalaciones auxiliares.
- En esta zona se prohíbe la edificación bajo rasante.

#### Artículo 292. Condiciones adicionales

1. Se requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle previo a cualquier obra de nueva planta en parcelas calificadas como UC, en el que se justificarán las alineaciones y volúmenes resultantes.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**Sección 3.- Ordenanza de zona unifamiliar exenta (UE)****Artículo 295. Definición y ámbito**

1. La tipología característica es la vivienda unifamiliar aislada o exenta. Son asimismo compatibles, las viviendas en medianería o en hilera con las limitaciones que se detallan en la presente sección.
2. En esta zona la tipología existente y prevista por el Plan es la vivienda unifamiliar sobre una parcela de tamaño medio.
3. Su ámbito es el grafiado en los Planos de Calificación, Ordenación y Alineaciones con el código UE-1 o UE-2, según el grado.

**Artículo 296. Aplicación**

1. Las obras de nueva planta, sustitución y ampliación de parcelas así calificadas se registrarán por lo establecido en la presente sección.
2. Dentro de esta ordenanza se distinguen dos situaciones o grados:
  - a) Grado 1.
  - b) Grado 2.
3. La aplicación de uno u otro grado se realiza conforme a las siguientes condiciones:
  - a) Dotación de servicios y urbanización del terreno o parcelas.
  - b) Número máximo de viviendas resultantes de una parcelación finalista.
  - c) Necesidad de nuevos accesos y/o viales interiores.
  - d) Posición de las parcelas respecto al centro de la trama urbana.
4. En los casos de edificios en situación preexistente se estará a lo dispuesto en el artículo 76 de las presentes Ordenanzas.

**Artículo 297. Condiciones generales**

1. Relativas al parcelario:
  - a) Con carácter general, sólo se permitirá una vivienda por parcela, salvo en los supuestos y condiciones ya señalados en la sección anterior para la zona de casco.
  - b) Estará permitida la agregación de parcelas, así como la aplicación de mecanismos como la normalización de fincas, especialmente aconsejables cuando éstos sirvan para la consecución de una ordenación urbana más racional y coherente.
  - c) La segregación de terrenos o parcelas calificadas como UE estará sujeta a las siguientes limitaciones según el grado asignado.
    - En grado 1 (UE-1), las parcelas resultantes cumplirán las siguientes condiciones:
      - Una superficie de parcela neta de 400 metros cuadrados o mayor.
      - Unas dimensiones que permitan inscribir un círculo de 6 metros de radio.
      - Un frente mínimo (de contacto con alineación exterior) de 4 metros.
      - Tener la condición de solar.

**Artículo 293. Condiciones estéticas**

1. Deberán enrasarse fachadas, forjados, cornisas y cumbreras, así como la línea de vuelo de balcones o voladizos, si los hubiere, siempre y cuando esto no impida el cumplimiento de otras determinaciones sustantivas, de las condiciones generales de la edificación y de la normativa técnica en vigor.
2. La composición de las nuevas edificaciones deberá respetar la cadencia de las fachadas colindantes y la del conjunto de la hilera a la que pertenezcan.
3. Los huecos se distribuirán preferentemente de forma simétrica sobre el eje dominante de la fachada y seguirán en la medida de lo posible el ritmo de las fachadas colindantes y del conjunto de la hilera.
4. Las carpinterías serán preferentemente de madera, admitiéndose otros materiales y soluciones cuando sean energéticamente eficientes, y siempre que el acabado o apariencia exterior se asemeje a las primeras.
5. Se utilizará como revestimiento de las fachadas la piedra o el revoco, según el entorno en el que se emplace la construcción. Quedan expresamente prohibidos los alcatados y soluciones a base de cemento proyectado.
6. Las cubiertas serán a dos, tres o cuatro aguas, según la posición y tipología de la edificación. El material de recubrimiento será siempre de teja árabe roja o asimilable, que es el característico de las zonas urbanas consolidadas.

**Artículo 294. Condiciones de uso**

1. El uso dominante, entendiendo éste como el que se desarrolle en más de la mitad del edificio, podrá ser alguno de los siguientes:
  - a) Residencial.
  - b) Comercial.
  - c) Hotelero.
  - d) Hostelería y restauración.
  - e) Oficinas.
  - f) Equipamiento público o privado
  - g) Taller artesanal de hasta 200 m<sup>2</sup> construidos.
2. Son usos compatibles todos los anteriores entre sí.
3. En caso de darse más de un uso en el mismo edificio se seguirán las siguientes reglas:
  - a) El uso residencial se dará en plantas superiores a los restantes usos.
  - b) Los usos de acceso público deberán ser accesibles desde vía pública, no atravesando zonas de uso privado que no se encuentren independizadas.
4. Son usos prohibidos los demás, y expresamente:
  - a) Los productivos o industriales que por el carácter de su actividad o la dimensión de sus instalaciones resulten incompatibles con el uso residencial.
  - b) Las estabulaciones ganaderas.
  - c) Las estaciones de servicios u otros asimilables.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

- En grado 2 (UE-2), un coeficiente de 0,30 metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de parcela neta.
- c) La ocupación máxima sobre parcela neta será del 30% en el grado 1 y del 20% en el grado 2, aunque se podrán incrementar estas cifras en los siguientes supuestos, previa justificación del cumplimiento de los retranqueos, alineaciones y condiciones de colindancia:
  - Hasta el 50% en el caso de desarrollo de usos compatibles junto al residencial.
  - Hasta el 60% cuando la parcela tenga una superficie inferior 200 m<sup>2</sup>.
  - Hasta el 90% cuando la parcela tenga una superficie inferior 120m<sup>2</sup>.
- d) Se autorizan las edificaciones e instalaciones auxiliares.
- e) En esta zona estará permitida la edificación bajo rasante, admitiéndose un máximo de una planta; sótano o semisótano. Los sótanos se retranquearán un mínimo de 3 metros en el frente de parcela y linderos, salvo en la proyección de los paramentos adosados a una alineación o medianera, si los hubiera.

#### Artículo 298. Condiciones particulares según tipología

1. La edificación o vivienda que pretenda adosarse a una construcción medianera previa y colindante, deberá verificar las siguientes exigencias:
  - a) Adosamiento a la medianera existente cumpliendo las condiciones al respecto para la zona de casco.
  - b) Continuidad de las líneas de fachada consolidadas que den frente a la vía pública, permitiéndose el adosamiento a la alineación exterior si esto viene obligado por la prolongación de las fachadas condicionantes, o el adosamiento al lindero o frente de parcela en caso de que la proyección de las fachadas se salga de la unidad parcelaria.
2. La edificación pareada para la que no exista medianera previa deberá verificar los siguientes parámetros:
  - a) Deberán enrasarse fachadas, cornisas y cumbreras entre las edificaciones colindantes.
  - b) La longitud máxima del conjunto, suma de las fachadas, no superará los 20 metros.
  - c) Para autorizar está solución los propietarios deberán presentar un estudio de detalle o proyecto común.
  - d) Además, la situación de adosamiento deberá quedar inscrita en todas las parcelas afectadas. El compromiso de inscripción de esta situación en el registro de la propiedad deberá aportarse con la solicitud de licencia, acreditando la conformidad expresa por parte de todos los propietarios.

#### Artículo 299. Condiciones adicionales

1. Con carácter general, antes de la solicitud de cualquier licencia de obra nueva, se deberá presentar y aprobar un Estudio de Detalle en el que se definan las alineaciones y rasantes que se consideren, así como los volúmenes resultantes (área de movimiento), justificando en ambos casos la adecuación a las determinaciones del Plan. Estarán eximidas de esta obligación las obras destinadas a la construcción directa de una sola vivienda sobre una parcela que cumpla la condición de solar.

- En terrenos calificados como UE-2, en el caso de segregación o parcelación urbanísticas todas las parcelas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Una superficie de parcela neta de 600 metros cuadrados o mayor.
- Una forma que permita inscribir un círculo de 6 metros de radio.
- Un frente mínimo (de contacto con alineación exterior) de 6 metros.
- Tener la condición de solar.

#### 2. Relativas a la forma y posición:

- a) La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros a alero, equivalente a dos plantas (planta baja y planta primera).
- b) La altura máxima de coronación del edificio se definirá por un plano horizontal situado 4 metros por encima de la línea de cornisa, salvo en el supuesto de sustitución de edificaciones integradas en conjuntos o hileras, donde prevalecerá la alineación de cornisas y cumbreras. Asimismo, serán de aplicación las limitaciones relativas a la inclinación de los planos de cubierta señaladas en el artículo 226.
- c) La edificación podrá ser aislada, pareada o en medianería. Sólo podrán darse estos últimos supuestos, respectivamente, en caso de que existan edificaciones medianeras preexistentes a las que adosarse, o que tal circunstancia se acuerde con la propiedad colindante y la misma quede inscrita en el registro de la propiedad para ambas parcelas.
- d) Salvo que la edificación quede formalmente vinculada a una hilera preexistente calificada como UC no se autorizarán adosamientos continuados que den lugar a tipologías adosadas.
- e) La separación mínima al frente de parcela será de cinco (5) metros, o de siete (7) al eje del vial, la distancia que resulte mayor. Con la única salvedad de que la construcción se realice en sustitución de una previa en situación de medianería o cuando poseyera algún paramento vertical alineado al frente de parcela, en cuyo caso podrá ser reproducida esta posición, salvo que en el Plan determinase lo contrario o la edificación estuviese afectada por la línea límite de edificación de una carretera autonómica.
- f) La separación mínima al resto de linderos será de tres (3) metros o la mitad de la altura de la edificación, la que resulte mayor, salvo en los supuestos de situación de medianería preexistente o cuando ésta fuese autorizada para obra nueva.

#### 3. Relativas a la edificabilidad y ocupación:

##### a) Relativas a la edificabilidad:

- Con carácter general, la parcela mínima edificable será la existente.
- En cualquiera de los grados, se considera inedificable la parcela que posea una superficie inferior a 120 metros cuadrados de superficie o que disponga de un frente a vial menor de 4 metros de ancho.
- Para obras de nueva planta o sustitución, la edificabilidad máxima será la resultante del cumplimiento de las limitaciones de ocupación, altura de la edificación, distancia a colindantes, retranqueos y alineaciones y edificabilidad máxima.

##### b) La edificabilidad máxima aplicable a cada grado será la resultante de:

- En grado 1 (UE-1), un coeficiente de 0,50 metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de parcela neta.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

### CAPÍTULO 3.- ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTO (E)

#### Artículo 302. Definición y clases

1. Se aplicará esta ordenanza a las superficies denominadas y grafadas como EQ en los Planos de Calificación, Ordenación y Alineaciones.

2. En función de su destino pueden ser de los siguientes tipos:

- a) Deportivo
- b) Educativo
- c) Institucional
- d) Religioso
- e) Especial
- f) Sin determinar

#### Artículo 303. Condiciones de los equipamientos

1. Las condiciones concretas para cada clase de equipamiento se adecuarán a lo establecido en las Condiciones Generales de los Usos de las presentes Ordenanzas.

2. La tipología de las nuevas edificaciones destinadas a equipamiento se ajustarán en la medida de lo posible a las condiciones de volumen, estéticas y constructivas propias del entorno. Salvo que justificadamente deban optar por otras soluciones constructivas.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el punto anterior, en el caso de obras de sustitución o renovación de equipamientos preexistentes, no se establecen limitaciones de volumen y edificabilidad, más allá del cumplimiento de las alineaciones oficiales y de los retranqueos que pudieran exigirse.

4. En caso de que un equipamiento no posea su uso específico, o que por las necesidades del municipio u obsolescencia del equipamiento sea preciso cambiar un uso anterior, tal modificación podrá llevarse a cabo mediante el procedimiento de "concreción de equipamiento".

#### Artículo 304. Procedimiento de concreción de equipamiento

1. El Ayuntamiento, en cualquier momento, mediante el procedimiento del artículo 121.3 de la Ley 2/2001, o equivalente, podrá:

- a) Concretar el uso de equipamiento al que se destinará cualquiera de los incluidos en este Plan.
- b) Asignar a cualquier otra categoría de equipamiento cualquiera de aquéllos. En caso de cambiar la categoría de un equipamiento educativo o sanitario, este cambio deberá ser expresamente autorizado por la administración u organismo competente.
- c) Agregar suelos de equipamientos colindantes entre sí y/o subdividir los señalados por el Plan.
- d) Establecer condiciones específicas de ordenación para los equipamientos de acuerdo con los siguientes criterios:
  - Potenciar la utilidad y funcionalidad del equipamiento.
  - Alcanzar la idoneidad de la ordenación que resulta en la propia parcela.
  - Alcanzar la idoneidad de la imagen urbana que resulta.

2. En el caso de que se pretendan acometer parcelaciones urbanísticas será necesaria la aprobación previa o simultánea del correspondiente proyecto de parcelación en el que, en su caso, se consolidarán los retranqueos y cesiones que correspondiesen.

3. En el caso de que sea preciso acometer nuevos viales, o modificar sustancialmente los existentes, se deberá aportar además el pertinente proyecto técnico que tendrá un grado de detalle equivalente al de un proyecto de urbanización.

4. No estarán permitidas las urbanizaciones de viviendas que presenten una tipología arquitectónica repetitiva. Se entenderá que esto se produce cuando tres o más viviendas presenten una solución constructiva y unas condiciones estéticas y de acabado semejantes.

#### Artículo 300. Condiciones estéticas

1. En caso de las construcciones pareadas o en medianera se atenderá a las condiciones estéticas descritas para la ordenanza de casco.

#### Artículo 301. Condiciones de uso

1. El uso dominante, entendiéndose éste como el que se desarrolla en más de la mitad del edificio, podrá ser alguno de los siguientes:

a) Residencial como uso exclusivo, o como dominante siendo compatibilizado con el de comercial, oficina, hostelería y restauración, industrial en su tipo de taller artesanal de hasta 200 m<sup>2</sup> construidos, y equipamiento privado.

b) El uso residencial siempre deberá quedar en plantas superiores al otro uso implantado.

c) Comercial como uso exclusivo, o como dominante siendo compatibilizado con uso de oficinas.

d) Hotelero como uso exclusivo, o como dominante siendo compatibilizado con hostelería y restauración, y/o comercial.

e) Hostelería y restauración, como uso exclusivo.

f) Oficinas, como uso exclusivo, o como dominante siendo compatibilizado con uso comercial.

g) Equipamiento público o privado.

2. Son usos compatibles todos los anteriores entre sí.

3. En caso de darse más de un uso en el mismo edificio se seguirán las siguientes reglas:

a) El uso residencial se dará en plantas superiores a los restantes usos.

b) Los usos de acceso público deberán ser accesibles desde vía pública, no atravesando zonas de uso privado que no se encuentren independizadas.

4. Son usos prohibidos los demás, y expresamente:

a) Los productivos o industriales que por el carácter de su actividad o la dimensión de sus instalaciones resulten incompatibles con el uso residencial.

b) Las estabulaciones ganaderas superiores a 10 unidades de ganado mayor.

c) Las estaciones de servicios u otros asimilables.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

- o Carecerán de cimentación y solado, aunque podrán dotarse de zapatas u otras soluciones constructivas que garanticen su estabilidad
  - d) No podrán perturbar el libre uso del espacio público
  - e) El Ayuntamiento, a través de la correspondiente Ordenanza regulará pormenorizadamente el procedimiento y las condiciones particulares.
6. Los espacios libres públicos urbanos no deberán prescindir de arbolado que produzca sombra y flores, buscando especies bien adaptadas al clima, de fácil mantenimiento y adecuadas a la zona.

#### Artículo 307. Espacios libres públicos rurales (ZV)

1. Su uso característico será el de espacio libre que sirva de parada o reposo en el entorno natural, debiendo estar dotados de elementos y mobiliario básico como bancos, mesas, instalaciones infantiles, etc.
2. Se permiten las instalaciones auxiliares imprescindibles para el buen funcionamiento del espacio, siempre que verifiquen los siguientes extremos, y sin perjuicio de que su instalación requiera de las licencias y autorizaciones propias de la clase de suelo en que se ubican:
  - a) Edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - b) Altura máxima: 1 planta o 3 m. a cornisa.
  - c) Posición: libre, según proyecto y siempre que respete las servidumbres de luces que pudieran existir en el entorno.
  - d) Ocupación: no podrá ser superior al 5% del total de la superficie total.
3. Su acabado deberá ser especialmente sensible al entorno en el que se inserta, en particular se minimizarán las zonas pavimentadas y los elementos que se ubiquen serán preferentemente de madera y colores verdes y marrones, debiendo tener aspecto de "campa" dotada de algunos servicios y muebles mínimos.
4. Las posibles instalaciones temporales que pudieran autorizarse se ajustarán a la establecido en el artículo anterior.

#### Artículo 308. Espacios libres privados (ELP)

1. Los espacios libres privados son los así reflejados en los Planos de Calificación, Ordenación y Alineaciones. En general, se corresponden con huertos físicamente separados de las viviendas por un vial, público o privado.
2. En el caso de que se trate de terrenos afectados por el dominio público hidráulico y la zona de flujo preferente (ver normas de protección), sólo serán autorizables los usos y construcciones permitidos por la legislación vigente. Las actuaciones sobre estos terrenos estarán sujetas a la obtención previa de informe favorable por parte del organismo de cuenca.

- Obtener una similitud con las condiciones de ordenación previstas por el Plan para las unidades de zona colindantes, entendiendo como colindantes las que comparten linderos y aquellas cuyo frente se sitúe en alineación opuesta a la de la dotación en cuestión, separada de ella sólo por vial o espacio libre.

### CAPÍTULO 4.- ORDENANZA DE ZONA DE ESPACIOS LIBRES (EL)

#### Artículo 305. Definición y condiciones generales

1. Se entiende por zona de espacios libres los terrenos públicos destinados al ocio, juegos, y actividades de esparcimiento al aire libre.
2. Se corresponden con los espacios y zonas así señalados en Planos de Ordenación, y se diferencian dos categorías básicas:
  - a) Parques y jardines urbanos (P-J)
  - b) Zonas verdes (ZV)

#### Artículo 306. Parques y jardines urbanos (P-J)

1. Su uso característico será el de espacio libre para el uso y ocio de la población, debiendo estar dotados de elementos al servicio de las personas, como bancos, gradas, templete, zonas de juegos infantiles y de actividades para mayores.
2. Las únicas edificaciones autorizables serán las destinadas a equipamiento o a instalaciones al servicio de los propios espacios libres, siempre que se ajusten a los siguientes parámetros:
  - a) Edificabilidad máxima: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - b) Altura máxima: 1 planta o 4 m. a cornisa.
  - c) Posición: libre, según proyecto y siempre que respete las servidumbres de luces que pudieran existir en el entorno.
  - d) Ocupación: no podrá ser superior al 20% del total de la superficie del espacio libre público.
3. No obstante lo anterior, podrán establecerse en áreas públicas, como un uso temporal sujeto a autorización y/o concesión del Ayuntamiento, instalaciones vinculadas a actividades de reunión al aire libre en terrazas o áreas de recreo, pudiendo admitirse estos puestos no superará el 20% de la superficie del espacio libre.
4. En los dos casos anteriores, su acabado deberá ser acorde con el entorno en el que se inserta, tanto en materiales (adoquín, piedra, madera, preferentemente), colores (verdes, marrones, ocres), formas (sin estridencias), como en jardinería y paisajismo.
5. Se podrá autorizar también la implantación de instalaciones y elementos provisionales destinados a la venta, la prestación de servicios u actividades hoteleras. En cualquier caso, se sujetarán a las siguientes limitaciones:
  - a) Serán fácilmente desmontables
  - b) Serán provisionales; fijándose en la licencia correspondiente el tiempo y la garantía del restablecimiento de los terrenos a la situación de partida.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**TÍTULO IX.- NORMAS Y SERVIDUMBRES SECTORIALES****CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 309. Prevalencia de la legislación sectorial**

1. La legislación sectorial prevalecerá sobre todas las determinaciones normativas y demás contenidos del presente Plan General.
2. En ningún caso, el cumplimiento de las presentes ordenanzas presupone el de las exigencias que pudiera derivar de la legislación sectorial aplicable en cada caso o materia. No exime asimismo, en ningún caso, de la obtención de los informes o autorizaciones que fuesen exigibles.
3. En lo no contenido en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en cada momento.

**CAPÍTULO 2.- CARRETERAS ESTATALES****Artículo 310. Normativa**

1. Se considera de aplicación directa la normativa vigente de carreteras estatales recogida en:
  - a) Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras
  - b) Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras
  - c) Orden Ministerial 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 servicio.
  - d) Resto de ordenamiento jurídico aplicable.
2. Las determinaciones contenidas en este Plan General quedan jerárquicamente subordinadas a las que emanan o deriven de la legislación sectorial aplicable, así como de aquellos planes de rango superior.

**Artículo 311. Ámbito**

1. Las carreteras de competencia estatal que discurren, parcialmente, por el término municipal de Cieza son las siguientes:
  - a) Autovía A-67 o Autovía Cantabria-La Meseta
  - b) Carretera convencional (nacional) N-611, denominada Santander-Palencia.
2. Lo establecido en esta sección se deberá entender también de aplicación sobre futuras vías o sobre modificaciones de trazado de las existentes.

**Artículo 312. Zona de dominio público**

1. En las carreteras de titularidad estatal, la zona de dominio público estará comprendida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales (áreas de servicio, centros operativos y vías de servicio) y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada

lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

2. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.

3. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.
4. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la citada Ley 25/1988.
5. Se permitirán las obras relacionadas con los accesos de una estación de servicio debidamente autorizada.
6. Se podrá autorizar excepcionalmente la utilización del subsuelo para la implantación o construcción de infraestructuras imprescindibles para la prestación de servicios públicos de interés general.

**Artículo 313. Zona de servidumbre**

1. La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación (intersección de talud o desmonte con el terreno natural) a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley 25/1988.
3. En todo caso, el Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.
4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

**Artículo 314. Zona de afección**

1. La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación (intersección de talud o desmonte con el terreno natural) a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el referido artículo 38.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

#### Artículo 318. Conexiones a la Red de Carreteras del Estado

1. Cualquier propuesta de nueva conexión o de modificación de las existentes requerirá como condición necesaria para la emisión de informe favorable, además de cumplir con la normativa vigente la presentación de un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de la carretera o carreteras afectadas, a la vista del desarrollo urbanístico previsto.

#### Artículo 319. Nuevas construcciones

1. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos por la legislación aplicable.
2. Los medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.
3. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

#### Artículo 320. Autorizaciones

1. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades, no ejecutadas por el Ministerio de Fomento, en la zona de dominio público de los tramos urbanos corresponde al Ayuntamiento, previo informe vinculante del Ministerio de Fomento.
2. En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos de carretera, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras les otorgará el Ayuntamiento.
3. En las travesías de carreteras estatales corresponde al Ayuntamiento el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones colindantes o situadas en las zonas de servidumbre o afección.

#### Artículo 321. Condición de sistema general viario

1. Las carreteras estatales, la propia calzada y los terrenos que delimitan las zonas de dominio público y protección tendrán, a los efectos urbanísticos oportunos, la consideración de sistema general viario, con independencia de la clasificación urbanística.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 25/1988.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

#### Artículo 315. Línea límite de edificación

1. A ambos lados de los tramos de las carreteras estatales que discurren sobre el término municipal de Cieza la línea límite de edificación se sitúa a 50 metros para la autovía y a 25 metros para la carretera convencional, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. Se entenderá que esta arista es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

2. En los terrenos comprendidos por la línea límite de edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación, mantenimiento y consolidación de las construcciones existentes.

3. En el municipio de Cieza no existente tramos de carreteras estatales que discurren por zonas urbanas. No obstante, si en un futuro los hubiese, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo ello sea compatible con planeamiento urbanístico, y con arreglo a los procedimientos que reglamentariamente estén establecidos.

4. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de la Comunidad Autónoma y del Ayuntamiento, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o comarcas perfectamente delimitadas.

5. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

6. Donde las líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

#### Artículo 316. Expropiación y ocupación

1. En la zona de servidumbre y en la comprendida hasta la línea límite de edificación, el Ministerio de Fomento podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que la hiciera indispensable o conveniente.

#### Artículo 317. Publicidad

1. Queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, según dispone el artículo 88 del Real Decreto 1812/1994.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**Artículo 324. Zona de dominio público**

1. La zona de dominio público está formada por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, y una franja de terreno complementaria a cada lado de tres metros de anchura, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
2. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los parámetros exteriores de las obras de fábrica y sus cimentaciones, con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.
3. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura y sus cimentaciones.
4. En aquellos casos en los que dentro de los tres metros medidos desde la arista exterior de la explanación existiesen edificaciones sobre suelo clasificado como urbano, el límite de dominio público se establecerá en las fachadas de las edificaciones.
5. En los tramos de las carreteras autonómicas donde existan o se construyan aceras, la arista exterior de la explanación se corresponderá con la cara interior del bordillo más próximo a la calzada.

**Artículo 325. Zona de protección**

1. La zona de protección consistirá en 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, a una distancia medida en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas. Esta distancia varía según la categoría de la carretera autonómica del siguiente modo:
  - a) Carreteras primarias: 18 metros
  - b) Carreteras secundarias: 14 metros
  - c) Carreteras locales: 10 metros
2. Las líneas que delimitan la zona de protección constituyen, con carácter general, las líneas de edificación, con las salvedades que se señalan en el artículo siguiente para los tramos urbanos.
3. Sin perjuicio de las situaciones de consolidación urbana, en la zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución, readificación o instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno.
4. No obstante, se podrán efectuar en la zona de protección, previa autorización del organismo autonómico competente, pequeñas obras de reparación y conservación de las edificaciones existentes que no supongan en ningún caso incremento de su valor.

**Artículo 326. Línea límite de edificación**

1. Con carácter general, la línea límite de edificación coincidirá con las líneas que delimitan la zona de protección, según se grafían en los planos de ordenación, sin perjuicio de que el órgano competente determine otras como resultado de un cambio en la categoría asignada a la vía, de la modificación del trazado o de cualquier otra circunstancia análoga.

**CAPÍTULO 3.- CARRETERAS AUTONÓMICAS****Artículo 322. Normativa**

1. Se considera de aplicación directa la normativa vigente para las carreteras autonómicas recogida en:
  - a) Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de Cantabria.
  - b) Decreto 61/2004, sobre carreteras de especial protección por atravesar espacios naturales protegidos de Cantabria.
  - c) Decreto 55/2000, de 10 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria.
  - d) Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
  - e) Resto de normativa aplicable.
2. Las determinaciones contenidas en este Plan General quedan jerárquicamente subordinadas a las que emanan o derivan de la legislación sectorial aplicable, así como de aquellos planes de rango superior.
3. Cualquier actividad, obra o actuación que pudiera afectar a las carreteras autonómicas requerirá pronunciamiento previo y en sentido favorable por parte del órgano competente, incluyendo especialmente lo relativo a las zonas de influencia y la línea de edificación.

**Artículo 323. Ámbito**

1. Las carreteras de competencia autonómica que discurren, total o parcialmente, por el término municipal de Cieza son las siguientes:
  - a) CA-802 - Los Corrales de Buelna-Collado de Cieza, perteneciente a la Red Local.
  - b) CA-803 - Acceso a Villasuso de Cieza, perteneciente a la Red Local.
2. Sin perjuicio de lo anterior, en la gestión del planeamiento se deberá tener en cuenta la proximidad al municipio de la carretera autonómica local CA-804, denominada La Fragua-Los Llares-Brenes, especialmente cuando pretendan acometerse obras o cualquier tipo de actuación en su entorno.
3. La carretera que discurre entre Collado con Villayuso así como la nueva carretera ejecutada que desde la CA-803 da acceso a Collado por el sureste, ambas de titularidad municipal en el momento de redacción de este Plan, tendrán la consideración de carretera autonómica local a los efectos de aplicación de estas ordenanzas, al ser previsible su incorporación al trazado de la carretera autonómica CA-802.
4. Los tramos de carretera autonómica que como consecuencia de la ejecución de obras que rectifiquen los trazados originales, y que no puedan ser desafectados del dominio público por seguir manteniendo algún tipo de circulación residual, tendrán la consideración de carreteras locales a los efectos de aplicación de la Ley 5/1996 o normativa que la sustituya.
5. Lo establecido en esta sección se deberá entender también de aplicación sobre las carreteras municipales perteneciente al sistema general viario.
6. Desde el Plan General no se proponen nuevos trazados ni variantes para las carreteras autonómicas existentes.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

4. Se deberán evitar al máximo de lo posible la realización de nuevas conexiones con las carreteras autonómicas. No se autorizará ningún acceso nuevo en que no esté suficientemente justificado por el peticionario la imposibilidad de utilización de alguno de los accesos existentes o previstos próximos al solicitado, o en caso de poder servirse de otra vía de mayor o menor rango.

**Artículo 330. Secciones tipo en vías de titularidad autonómica**

1. El presente Plan General no establece secciones tipo para las carreteras autonómicas, siendo la consejería u organismo autonómico competente el encargado de su definición y diseño.

**Artículo 331. Segregaciones**

1. Para otorgar licencias de segregación de fincas colindantes a carreteras autonómicas será necesario obtener el informe favorable previo y vinculante de la consejería u organismo autonómico competente, teniendo en cuenta que con carácter general:
- a) La segregación de las parcelas no debe dar origen a nuevos accesos.
  - b) El acceso de la finca matriz será el acceso para las restantes parcelas segregadas.
  - c) En el caso de que sea necesario modificar el acceso de la finca matriz, dicha modificación se hará de forma que atienda adecuadamente a las parcelas segregadas, pero será el único para todas ellas.

**Artículo 332. Publicidad**

1. Queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de las carreteras regionales, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización. También se prohíbe de forma expresa en carreteras municipales.
2. Podrá autorizarse la instalación de carteles informativos cuando lo requiera la seguridad vial, el mejor servicio de la carretera o el interés general de la Comunidad Autónoma de Cantabria tanto en carreteras autonómicas como municipales.
3. Las autorizaciones a terceros no conferirán derechos a sus titulares, pudiendo exigirse su reordenación o supresión cuando varíen las circunstancias en que fueron inicialmente concedidas.
4. Se considera publicidad todo tipo de anuncio, cartel o instrumento audiovisual cuya finalidad o consecuencia sea requerir la atención de los usuarios de las carreteras.

**Artículo 333. Cierres**

1. Se estará a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 5/96, cuyo contenido se reproduce de manera casi literal en los siguientes puntos.
2. Los cierres dentro de las zonas de dominio público en terrenos de propiedad privada sólo se podrán autorizar, excepcionalmente y a precario, en los siguientes supuestos y sin que en ningún caso resulte afectada la seguridad vial, la carretera o sus elementos funcionales:
- a) Situando el elemento de cierre a más de dos metros de la arista exterior de la explanación.
  - b) Muy excepcionalmente, y siempre que queden garantizadas las exigencias de seguridad vial y visibilidad, se podrá autorizar en las carreteras de la red local el cierre a precario y totalmente diáfano, a partir de un metro de la arista exterior de la explanación.

2. En suelo rústico y urbano de nueva creación, la línea límite de edificación es coincidente con la zona de protección, según las distancias establecidas en el punto 1 del artículo anterior: al tratarse de carreteras autonómicas locales se ha establecido a una distancia de diez metros medidos desde la arista exterior de la explanación.

3. En suelo urbano, la línea límite de edificación se ha fijado a seis metros de la arista de la carretera. En determinadas zonas, atendiendo a la existencia de edificaciones en las márgenes de la carretera que definen alineaciones consolidadas, la distancia anterior se ve reducida; bien hasta ajustarse a los planos de fachada, o bien estableciendo una distancia determinada tal y como figura en los planos de calificación.

4. En cualquier caso, la realización de obras o actividades en las zonas de dominio público y protección de las carreteras autonómicas requerirá la obtención de autorización previa por parte de la consejería u organismo autonómico competente.

5. Con carácter general, estas distancias que delimitan la zona de protección y línea de edificación no podrán ser reducidas en suelo rústico, urbanizable o urbano de nueva creación, salvo que el órgano competente lo determine. Se entenderá por suelo urbano de nueva creación el contemplado por este Plan General no recogido como tal en la delimitación de suelo urbano anterior.

**Artículo 327. Travesías urbanas**

1. El presente Plan general no contempla la existencia de travesías en el municipio de Cieza, al menos en los términos definidos en el artículo 24 de Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria.

**Artículo 328. Condición de sistema general viario**

1. Las carreteras autonómicas, la propia calzada y los terrenos que delimitan las zonas de dominio público y protección tendrán, a los efectos urbanísticos oportunos, la consideración de sistema general viario, con independencia de la clasificación urbanística.

**Artículo 329. Accesos**

1. La utilización de los accesos desde las vías autonómicas no implicará en ningún caso exclusividad.
2. Los nuevos accesos a las carreteras autonómicas deberán ser expresamente autorizados por el órgano autonómico competente en la materia, que podrá limitar los accesos a las carreteras autonómicas y establecer con carácter obligatorio los lugares y las condiciones en que tales accesos deban construirse. Queda facultada para reordenar los accesos existentes con objeto de mejorar la explotación y la seguridad vial de las mismas, realizando las expropiaciones e imponiendo las servidumbres que se precisen.
3. Se considerarán accesos:
- a) Las conexiones con otras vías.
  - b) Las entradas y salidas a núcleos urbanos.
  - c) Las entradas y salidas a zonas rurales.
  - d) Las entradas y salidas a edificaciones aisladas.
  - e) Las entradas y salidas a fincas, urbanizaciones y a servicios e instalaciones de cualquier tipo.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

2. Lo establecido en esta sección se deberá entender también de aplicación sobre futuras vías o sobre modificaciones de trazado de la existente.

#### Artículo 336. Zona de dominio público

1. Comprenderán la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias líneas ferroviarias y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
2. Se entenderá por arista exterior de la explanación la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
3. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.
4. En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquéllos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

#### Artículo 337. Zona de protección

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

#### Artículo 338. Normas especiales

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en esta sección se entenderá sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones Públicas.
2. Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.
3. No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.
4. En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realice estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se

- c) Cuando exista una incomunicación natural del terreno a cerrar en la vía pública.

3. En tramos de carreteras sin previsión a medio plazo de ampliación y mejora, donde ya exista una serie de edificaciones, con o sin cierres, consolidadas en suelo no urbano, y siempre que estén ligados inequívocamente a edificaciones, se podrán autorizar, excepcionalmente y a precario, cierres de obra de fábrica en las siguientes condiciones, sin que en ningún caso afecten a la seguridad vial y a la carretera o sus elementos funcionales:

- a) Siempre que sean de los mismos materiales que los ya existentes.
- b) Siempre que sean de las mismas dimensiones y alineaciones que los ya existentes, vistos desde la carretera.
4. En caso de reparación o reconstrucción de cierres existentes, la autorización otorgada, en su caso, obligará a cumplir las condiciones anteriores.
5. Con la excepción de lo que resulte de la aplicación del punto anterior, en todos los casos los cierres serán siempre diáfanos, ligeros y fácilmente desmontables, pudiendo el órgano autonómico competente establecer las condiciones técnicas que deben cumplir estos cierres con el objeto de conseguir un espacio acorde con las características y el entorno natural de la región.

6. En ningún caso la autorización de cierre supondrá la facultad de obstaculizar la entrada a las zonas de dominio público y protección, ni su posible ocupación a efectos del cumplimiento de sus finalidades para el servicio de la carretera.

7. La autorización de cualquier tipo de cierre, tanto en la zona de dominio público como en la de protección, no implicará, en ningún caso, que cuando por problemas de inestabilidad de taludes, o por cualquier otra causa, se produzcan dificultades en los desmontes o en otro elemento funcional de la carretera, la Administración venga obligada a proceder a efectuar ningún tipo de reposición del cierre afectado ni abonar indemnización de ningún tipo. El particular autorizado podrá, en su caso, volver a solicitar la oportuna autorización que le permita rehacer el cierre, ajustándose en todo caso a las condiciones impuestas por la Administración autorizante.

### CAPÍTULO 4.- FERROCARRIL

#### Artículo 334. Normativa

1. Se considera de aplicación directa la normativa vigente para los ferrocarriles recogida en:
  - a) Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
  - b) Real Decreto 2387/04, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
  - c) Resto de normativa aplicable.
2. Las determinaciones contenidas en este Plan General quedan jerárquicamente subordinadas a las que emanen o deriven de la legislación sectorial aplicable, así como de aquellos planes de rango superior.

#### Artículo 335. Ámbito

1. En la zona colindante del término municipal de Cieza discurre la línea de ferrocarril convencional denominada Santander-Palencia. El municipio se ve afectado por las limitaciones a la propiedad derivadas del actual trazado.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

2. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.
3. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.
4. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de la Comunidad Autónoma y del Ayuntamiento, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.
5. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado 2, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.
6. En el municipio de Cieza no existe ningún tramo del ferrocarril que discurra sobre zonas urbanas. No obstante, si en un futuro lo hubiese, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo ello sea compatible con planeamiento urbanístico, y con arreglo a los procedimientos que reglamentariamente estén establecidos.

#### Artículo 340. Expropiación y ocupación.

1. En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

### CAPÍTULO 5.- CAUCES Y DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

#### Artículo 341. Normativa

1. El Plan General de Ordenación Urbana objeto de informe quedará sujeto al cumplimiento de normativa en vigor y como mínimo de las siguientes:
  - a) Básica o general
    - 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 Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril.
    - Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero, y 927/1988, de 29 de julio, modificado por el RD 907/2007, de 6 de julio, que aprueban: el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.
    - Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
    - Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, de aprobación de los Planes Hidrológicos de Norte I, Norte II y Norte III.

atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

5. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.
6. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a la legislación aplicable.
7. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.
8. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
9. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.
10. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en los artículos precedentes para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea.
11. En suelo clasificado como urbano consolidado, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

#### Artículo 339. Línea límite de edificación.

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación, mantenimiento y consolidación de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

2. Riberas: Se entiende por riberas las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.
3. Márgenes: Los terrenos que lindan con los cauces.
4. Zona de servidumbre: Las márgenes están sujetas en toda su extensión a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
5. Zona de policía: Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.
6. 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 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas

#### Artículo 345. Delimitaciones

1. En tanto no se haya efectuado por el Organismo de Cuenca el deslinde definitivo del dominio público y de la zona de flujo preferente, se emplearán como referencia:
  - a) Para la delimitación del primero la definición y criterios contenidos en las legislaciones.
  - b) Para la segunda la delimitación incluida en los planos de información 10.1 y 10.2, al menos para las zonas disponibles.
2. En cuanto a las zonas inundables correspondientes a los periodos de retorno de 100 y 500 años, se recurrirá a los referidos planos, en las mismas condiciones, sin perjuicio de la potestad del Organismo de cuenca para modificar, concretar o matizar el contenido de aquéllos.

#### Artículo 346. Limitaciones en el dominio público hidráulico

1. Además de las derivadas de la normativa sectorial
  - a) Queda prohibida toda modificación de las condiciones naturales de los cauces (cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc.), salvo aquellas de interés general que pudieran acometerse al amparo de la legislación vigente y con las condiciones que determine el organismo de cuenca.
  - b) Se permite el uso agrícola y ganadero siempre que no se alteren las condiciones naturales y se atienda al resto de requerimientos, como los relativos a los vertidos y al régimen urbanístico correspondiente.
  - c) Se permiten las instalaciones necesarias para el mantenimiento de las condiciones naturales del río, obras para facilitar el desove del salmón, la trucha y demás especies faunísticas del río.

#### Artículo 347. Limitaciones en zona de servidumbre

1. La zona de servidumbre para uso público definida tendrá los siguientes fines:
  - a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
  - b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
  - c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
  - d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

- Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental.
  - Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.
  - Orden de 13 de agosto de 1999, que dispone la publicación del contenido normativo del Plan Hidrológico Norte II (B.O.E. nº 205 de 27 de agosto).
- b) Directivas europeas:
- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
  - Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.

#### Artículo 342. Ámbito

1. Tendrán la consideración de cauces públicos todos aquellos que cumplan los requerimientos de la Ley de Aguas, o aquellos que determine como tales el organismo de cuenca competente.
2. En todo lo relacionado con la protección de los cauces públicos y las áreas de dominio público y los usos permitidos en las mismas se estará a lo regulado por el RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986.

#### Artículo 343. Dominio público hidráulico

1. Constituyen el dominio público hidráulico, con las salvedades expresamente establecidas en la Ley:
  - a) Las aguas continentales, tanto superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
  - b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
  - c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales de cauces públicos.
  - d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
2. Pudieran tener la condición de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurren aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fircas de dominio particular.
3. Este posible dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

#### Artículo 344. Definiciones

1. Cauce natural: Es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considerarán como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales, en régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

6. A juicio de los Servicios Técnicos Municipales o del propio Organismo de Cuenca, las actuaciones deberán incorporar un Estudio de Inundabilidad que resuelva sobre la posibilidad de implantar los usos y/o construcciones que prevea y, en su caso, acometer las medidas necesarias. Este estudio incluirá la adecuada justificación de la compatibilidad de la ordenación propuesta con el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 846/1986, de 12 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) respecto a la zona de flujo preferente.
7. Sin perjuicio de lo que determine dicho estudio y/o el organismo de cuenca, las nuevas construcciones –y especialmente las viviendas– se emplazarán fuera la zona de flujo preferente, incluso en suelo urbano.
8. En caso de autorizarse sobre terrenos afectados por las avenidas, deberán situarse por encima de la cota de inundación correspondiente al periodo 1500 (años), sin perjuicio de otros condicionantes particulares que pudieran ser exigibles.

#### Artículo 350. Condiciones para los vertidos

1. Se consideren vertidos los aportes artificiales de agua sobre los cauces que se realicen directa o indirectamente, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, o cualquier otro método.
2. 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 en el Plan Hidrológico de Cuenca del Norte II.
3. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la pertinente autorización administrativa y en las condiciones que ésta establezca.
4. Los vertidos de aguas requerirán la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (arts. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como el 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 9/2008, de 11 de enero).

#### Artículo 351. Depuración de aguas

1. Las estaciones de tratamiento de efluentes urbanos y/o industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico.
2. Con independencia del sistema general de depuración que el Ayuntamiento y/o la Administración establezcan para el desague de la red general a los cauces públicos, habrá de prevverse 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 completen el planeamiento se haga a cauce público, aunque no se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración, debiendo arbitrase 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.

2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.
3. No se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración.
4. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

#### Artículo 348. Limitación de usos en zona de policía

1. En la zona de policía quedan sometidos a autorización del Organismo de Cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:
  - a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
  - b) Las extracciones de áridos.
  - c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
  - d) 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 dominio público hidráulico.
2. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.
3. Como criterio general, no podrá edificarse en terrenos inundables dentro de la zona de policía, en tanto no exista un Plan de Encauzamiento aprobado o se obtenga autorización expresa por parte del Organismo de Cuenca.
4. Las edificaciones que pudieran autorizarse se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para el cauce y con la mínima ocupación y volumen posibles.

#### Artículo 349. Limitaciones en zona de flujo preferente e inundable

1. Con carácter general, la zona de flujo preferente estará sujeta a las mismas limitaciones que el dominio público hidráulico, salvo que el organismo de cuenca determine otras.
2. Cualquier uso, edificación o actuación que pretenda acometerse en zonas inundables (según planos de ordenación 5.01 y 5.02), y dentro de la zona de policía, deberá ajustarse a las condiciones particulares y adicionales que establezca el Organismo de Cuenca y, en el ámbito de sus competencias, el propio Ayuntamiento.
3. Estas condiciones serán exigibles en cualquier clase de suelo y prevalecerán sobre el resto de determinaciones y ordenanzas de este Plan General.
4. En el caso específico del suelo urbano, las posibilidades edificatorias en zonas inundables estarán condicionadas a la justificación de la compatibilidad con el régimen limitativo establecido para la zona de policía y con la afección por avenidas.
5. En la zona de policía del dominio público hidráulico afectada por la zona de flujo preferente estarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas en las que, en las parcelas resultantes, la edificación deba de emplazarse en la zona de flujo preferente

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

2. La servidumbre de paso subterráneo comprende la ocupación del suelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación Urbanística aplicable.

3. Una y otra forma de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para atender a la vigilancia, conservación y reparación de la misma.

4. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente. Podrá asimismo el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no hay dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación.

#### Artículo 355. Líneas de alta tensión

1. Se entiende como líneas eléctricas de alta tensión las de corriente alterna trifásica a 50 Hz. de frecuencia, cuya tensión nominal eficaz entre fases sea igual o superior a un kV.

2. Se clasifican de la siguiente manera:

a) Primera categoría: las de tensión nominal superior a 66 kV.  
b) Segunda categoría: las de tensión nominal comprendida entre 66 y 30 kV., ambas inclusive.

c) Tercera categoría: las de tensión nominal inferior a 30 kV., e igual o superior a un kV.

3. En suelo urbano no se podrán realizar nuevos tendidos aéreos de líneas eléctricas de alta tensión, tendiéndose al progresivo enterramiento de dichos tendidos aéreos.

4. Salvo que la compañía responsable o la normativa sectorial determinase otras, en suelo rústico afectado por líneas eléctricas no podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los siguientes anchos de calles de reservas:

a) Primera categoría: 30 metros  
b) Segunda categoría: 15 metros  
c) Tercera categoría: 10 metros  
5. No podrá imponerse servidumbre de paso para las líneas de alta tensión, como mínimo, en los siguientes supuestos:

a) Sobre edificios, sus patios, corrales, centros escolares, campos deportivos y jardines y huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existan al tiempo de decretarse la servidumbre, siempre que la extensión de los huertos y jardines sea inferior a media hectárea.

b) Sobre cualquier género de propiedades particulares, si la línea puede técnicamente instalarse, sin variación de trazado superior a la que reglamentariamente se determine, sobre terrenos de dominio, uso o servicio público o patrimoniales del Estado, Comunidades Autónomas, de las provincias o los municipios, o siguiendo linderos de fincas de propiedad privada.

#### Artículo 356. Líneas de baja tensión

1. Se entiende por instalación eléctrica de baja tensión todo conjunto de aparatos y de circuitos asociados en previsión de un fin particular: producción, conversión, transformación, transmisión, distribución o utilización de la energía eléctrica, cuyas

3. Cuando el efluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo que dicha instalación esté situada a una distancia no inferior a 2.000 m. del núcleo más próximo de población agrupada y su uso será objeto de autorización administrativa por el organismo de cuenca.

4. Los requisitos técnicos se ajustarán a lo establecido en el Plan Hidrológico correspondiente o, en su caso, a lo que establece el organismo de cuenca en el procedimiento de obtención de la pertinente autorización de vertido.

5. En general, se respetarán las calidades previstas en las Directrices del Plan Hidrológico Norte II, para los cauces y acuíferos de la zona, que son:

a) Apto para la vida de ciprinídeos y salmónidos.  
b) Tipo A2 en su aptitud para el consumo humano.

#### Artículo 352. Protección de captaciones y cauces menores

1. La protección de las captaciones y su regulación serán coherentes con lo dispuesto en el Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental.

2. Sin perjuicio de lo anterior, con carácter cautelar, se establece desde el Plan un área de protección de 50 metros alrededor de todas las captaciones y manantiales del municipio. Dentro de este área, toda actuación, y especialmente las de vertido, deberán acompañar a la solicitud de autorización de un informe hidrogeológico en el que se analicen los efectos sobre los cauces y los acuíferos. Dicho informe se remitirá por el Ayuntamiento al organismo de cuenca para su consideración, sin menoscabo de las competencias de éste último para exigir cuanto otra documentación estime necesaria para garantizar la calidad y la no contaminación de las aguas.

3. Se establece un área de protección de 5 metros a cada lado de cualquier cauce, arroyo o regato, en la que se prohíbe cualquier tipo de actuación; de edificación, de cierre, de movimiento de tierras, etc.

## CAPÍTULO 6.- OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

### Sección 1.- Pasillos eléctricos

#### Artículo 353. Normativa

1. Se considera como normativa básica:

a) Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico  
b) Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión.  
c) Reglamento sobre centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.  
d) Reglamento electrotécnico de baja tensión

#### Artículo 354. Condiciones generales

1. La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

3. Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la mencionada Ley 32/2003, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

4. Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo. En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la mencionada Ley 32/2003, será de aplicación:

a) La normativa específica relativa a la gestión del dominio público con lo que se pretende ocupar.

b) La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.

c) La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

5. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuando estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

6. Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2.a de la Ley General de Telecomunicaciones.

b) Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.

c) Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.

d) Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

tensiones nominales sean iguales o inferiores a 1000 V para corriente alterna y 1500 V para corriente continua.

2. Todos los tendidos eléctricos de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, tanto en suelo urbano, o en ejecución de la urbanización correspondiente en suelo apto para urbanizar, serán subterráneos.

## Sección 2. Telecomunicaciones

### Artículo 357. Normativa

1. En materia de telecomunicaciones se estará a lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación. Entre las normas de referencia cabe destacar:

a) Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

b) Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

c) Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

d) Real Decreto 1554/2004, de 25 de junio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

e) Real Decreto 424/2005 de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones para la protección de los usuarios

f) Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico; restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

g) UNE 133100 - 1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

- Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- Parte 3: Tramos interurbanos.
- Parte 4: Líneas aéreas.
- Parte 5: Instalación en fachada.

### Artículo 358. Condiciones generales

1. Se habrá de cumplir el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

2. En cuanto al derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable. De acuerdo con la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

### Sección 3.- Gasoducto

#### Artículo 361. Limitaciones de edificación

1. En caso de posible afectación a un gasoducto el Ayuntamiento deberá recabar informe de la compañía suministradora en el que está indique las medidas que deben adoptarse.
2. En ausencia de éstas, se establece las siguientes limitaciones mínimas:
  - a) Línea de protección, que se situará a 2 metros a ambos lados del eje de la conducción, proyectándose en plano vertical hasta la superficie. En esta zona no se podrá realizar ningún tipo de obra ni podrá ser ocupada por viales, salvo intersecciones debidamente justificadas.
  - b) Línea de edificación, que se situará a 10 metros a ambos lados del eje. En esta zona estará prohibida cualquier edificación u obra que implique cimentaciones o movimientos de tierras.
3. Se fija una banda de cautela delimitada por dos líneas paralelas al trazado a una distancia de 100 m a ambos lados del trazado. En la misma, cualquier actuación que se ejecute requerirá un informe a la compañía concesionaria del trazado al objeto de determinar el trazado preciso de la conducción.

### Sección 4.- Servidumbres aeronáuticas

#### Artículo 362. Condiciones generales

1. El Decreto 584/72, de 24 de Febrero de Servidumbres Aeronáuticas, determina que la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

## CAPÍTULO 7.- MONTES Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

### Sección 1.- Montes

#### Artículo 363. Normativa

1. En estas materias, cualquier actuación o proyecto deberá cumplir como mínimo con las siguientes normas:
  - a) Decreto 120/2008, de 4 de diciembre por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Cantabria
  - b) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
  - c) Ley de Cantabria 3/2007, de 4 de abril, de Pesca en Aguas Continentales
  - d) Ley de Cantabria 12/2006, de 17 de julio, de Caza de Cantabria.
  - e) Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza
  - f) Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de septiembre y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre.
  - g) Resto de normativa aplicable.

#### Artículo 359. Uso compartido

1. Uso compartido de la propiedad pública. De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, las Administraciones Públicas fomentarán la celebración de acuerdo voluntario entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada. Por lo tanto, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario. Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones.

2. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que estén calificados por aquella como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

3. Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen deberán permitir el acceso de los ciudadanos a los servicios de comunicaciones electrónicas, garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

4. Para las características de las infraestructuras para las redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, se utilizan como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

5. Asimismo, deberán tenerse en cuenta las conexiones apropiadas de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios, con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización.

#### Artículo 360. Instalaciones radioeléctricas

1. Las antenas de telefonía móvil se situarán preferentemente en suelo urbano productivo y en las categorías de suelo rústico, previa autorización y conforme a la normativa que sea de aplicación, entre la que se incluye la realización del correspondiente estudio de niveles de exposición radioeléctrica, proyecto técnico de telecomunicaciones, proyecto de instalación de señalización y demás trámites a cumplir en la administración estatal o municipal, según el procedimiento establecido por la Comisión Sectorial para el despliegue de las Infraestructuras de Radiocomunicación.

2. El impacto visual de las instalaciones de radiocomunicación deberá atenuarse con la adopción de técnicas de mimetización que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**Artículo 364. Protección de montes**

1. La Ley 43/2003 de Montes es de aplicación en todos éstos, que se definen en el artículo 5 como "todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sean espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas.
2. Tienen también la consideración de monte:
  - a) Los terrenos yermos, roquedos y arenales.
  - b) Las construcciones e infraestructuras destinadas al servicio del monte.
  - c) Los terrenos agrícolas abandonados con signos inequívocos de su estado forestal.
  - d) Aquellos terrenos que, sin reunir tales condiciones, se adscriban a la finalidad de ser repoblados o transformados para su uso forestal".
3. Con carácter general, hasta la aprobación de planificación forestal por el órgano competente, las determinaciones del Plan General quedarán supeditadas al cumplimiento de la referida Ley. Atendiendo en especial a los principios inspiradores recogidos en el artículo 3, y en particular a los siguientes:
  - a) La gestión sostenible de los montes.
  - b) El cumplimiento equilibrado de su multifuncionalidad en los valores ambientales, económicos y sociales.
  - c) El fomento de las producciones forestales y sus sectores económicos asociados.
  - d) La creación de empleo y el desarrollo del medio rural.
  - e) La conservación y restauración de la biodiversidad de los ecosistemas forestales.
  - f) Y la colaboración y cooperación de las diferentes Administraciones en la elaboración y ejecución de sus políticas forestales.
4. Caso particular de las superficies forestales son los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, los cuales integran el dominio público forestal. Son montes de titularidad pública declarados de utilidad pública por razones de servicio público de protección del suelo, regulación del régimen hidrológico, conservación de la diversidad biológica, paisaje, etc.
5. Dentro del municipio de Cieza existen terrenos pertenecientes al Dominio Público Forestal. Concretamente, el monte denominado Rucieza, Dehesa y Guzaporos –nº 357 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública de Cantabria.
6. A los efectos urbanísticos que procedan, los montes de utilidad pública ostentarán la condición de Suelo Rústico de Especial Protección, dado su carácter demanial y los valores asociados a los mismos, que los hacen incompatibles con su transformación urbana.
7. Las actividades relacionadas con los aprovechamientos forestales en montes no serán objeto de regulación o sometimiento a autorización por la administración local, recayendo tales competencias sobre el órgano forestal de la Comunidad Autónoma. En particular las siguientes actividades:
  - a) Tala de vegetación arbórea o arbustiva, como parte de tratamientos culturales de la masa o de aprovechamientos finales.
  - b) Movimientos de tierra vinculados a la apertura, mejora o mantenimiento de las vías forestales.

- c) Cierres de malla cinegética o ganadera de carácter temporal destinados a la protección perimetral de las repoblaciones forestales frente a los efectos de la fauna silvestre y el ganado, durante sus primeros años de plantación.
  - d) Cualquier otra actividad o aprovechamiento que pueda interferir en el correcto desarrollo de los aprovechamientos y la gestión forestal.
8. El cambio del uso forestal de un monte cuando no venga motivado por razones de índole general tendrá carácter excepcional y requerirá informe favorable del órgano forestal competente y, en su caso, del titular del monte.
9. Sin perjuicio de lo anterior, en el ámbito de los montes de utilidad pública, toda actuación deberá ser sometida al otorgamiento de autorización o concesión, según corresponda, ante el órgano forestal, para lo cual deberá remitirse a éste memoria o proyecto de obra con la descripción pormenorizada de la actividad.

**Sección 2.- Espacios Naturales Protegidos**

**Artículo 365. Normativa**

1. Cualquier actuación o proyecto deberá cumplir, en su ámbito de aplicación, como mínimo las siguientes normas:
  - a) Decreto 25/1988, de 2 de mayo, por el que se crea el Parque Natural Saja – Besaya.
  - b) Decreto 91/2000, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el 2º Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Saja – Besaya.
  - c) 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 silvestre (y/o normativas que lo recojan).
  - d) Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.
  - e) Ley 12/2006, de 17 de julio, de Caza de Cantabria.
  - f) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
2. En el ámbito de los espacios naturales protegidos con incidencia en el municipio, incluidos los que pudieran declararse en un futuro, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia.

**Artículo 366. Ámbito**

1. El municipio de Cieza incluye parcialmente en sus límites o colinda con los siguientes espacios protegidos:
  - a) Parque Natural Saja-Besaya.
  - b) Red Natura 2000: LIC 1300021 Valles Altos del Nansa, Saja y Alto Campoo.
2. Fuera del ámbito de la Red Natura 2000 se han localizado además los siguientes hábitats de interés comunitario de carácter prioritario:
  - a) Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas de *Erica ciliaris* y *Erica tetralix*.
  - b) *Formaciones herbosas con Nardus*, con numerosas especies, sobre sustratos silíceos de zonas montañosas (y de zona submontañosa de la Europa continental).
  - c) Bosque aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*).

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

Artículo 367. Protección de espacios naturales protegidos

1. Determinaciones relativas al Parque Natural Saja Besaya:

- a) Toda actuación que se desarrolle en el Parque Natural Saja Besaya queda regulada por lo que establezca el Plan Rector en vigor, que prevalecerá sobre lo establecido en el presente Plan General.
  - b) Conforme al artículo 30.6. de la Ley 42/2007, los Planes Rectores prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico. Cuando sus determinaciones sean incompatibles con las de la normativa urbanística en vigor, ésta se revisará de oficio por los órganos competentes. Por lo que las determinaciones del 2º Plan Rector de Uso y Gestión (P.R.U.G.) del Parque Natural Saja-Besaya (y sucesivos o planes equivalentes), aprobado mediante Decreto 91/2000, prevalecerán sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Cieza.
2. Determinaciones relativas al LIC Valles Altos del Saja, Nansa y Alto Campoo:
- a) Dada la existencia de hábitats naturales de interés comunitario, sólo se podrán desarrollar los usos y actividades que sean compatibles con la preservación de la coherencia e integridad ecológica de los valores naturales (hábitats y especies) objeto de conservación de dicho espacio.
  - b) De igual manera, los hábitats naturales de interés comunitario ubicados fuera del ámbito de la Red Natura 2000, deberán ser objeto de conservación mediante la ordenación de los usos y actividades compatibles con el mantenimiento de su buen estado ecológico.

Artículo 368. Autorizaciones

1. Previa a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a los valores de declaración de los espacios naturales protegidos, 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 de Montes y Conservación de la Naturaleza al objeto de valorar su repercusión y, en su caso, emita el correspondiente informe de conformidad (artículo 35 de la Ley de Cantabria 4/2006).
2. Las actuaciones que se lleven a cabo en el Parque Natural requerirán autorización previa del citado organismo, en los términos que establezcan sus instrumentos de ordenación. El artículo 2º del P.R.U.G. establece para la "Zona de influencia" del Parque Natural -que comprende toda el área cercana al perímetro-, que cualquier instalación que se pretenda realizar a menos de 500 m del perímetro del Parque, requerirá informe y en su caso autorización de la administración del mismo.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

- c) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentuarán las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones que se autoricen y no se permitirá que la situación, masa, altura o volumen de los edificios, colores, muros, cierras o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguren la perspectiva propia del mismo.
- d) La responsabilidad de velar por la adecuación estética y tipológica al entorno, en relación a aspectos como alturas, cubiertas, terrazas, elementos sobre cubierta, etc. corresponderá al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación sujeta a licencia deberá someterse a su adecuación a las presentes Ordenanzas. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá, motivadamente, denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten incompatibles con cualquiera de las determinaciones de este Plan.
- e) En actuaciones de cualquier índole que afecten a los espacios definidos en el punto b) será obligatoria la presentación de fotocomposiciones en color que definan la tonalidad de los materiales y su definición y textura. Esta fotocomposición se acompañará junto a la solicitud de autorización o licencia y forma parte de la documentación del proyecto u descripción de la obra.
- f) El Ayuntamiento procurará el progresivo enterramiento de los tendidos aéreos existentes en el suelo urbano, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial.
- g) Se protegerán los cierras artísticos existentes y los nuevos cierras deberán realizarse con materiales tradicionales acordes al entorno de acuerdo a las condiciones señaladas en estas Ordenanzas al respecto. En las zonas de paisaje abierto donde no exista tradición de cierras, éstos deberán ser inapreciables a fin de no romper la armonía del paisaje y de materiales acordes con el entorno. Lo anterior no será de aplicación en los espacios de monte, que se sujetarán al dictamen del órgano competente; pudiendo este compartir o no las limitaciones anteriores.
- h) La regulación de las especies forestales emanará de los instrumentos de planificación forestal y de la legislación vigente en materia de montes. Se procurará, no obstante, que las plantaciones forestales -no destinadas a explotación maderable- se realicen con especies y en disposición acordes a los bosques preexistentes.
4. Sin perjuicio de todo lo anterior, los proyectos e instrumentos de planeamiento o complementarios que pudieran aprobarse en desarrollo de este Plan podrán concretar, pormenorizar y definir los criterios a los que se refiere este capítulo, a instancia del Ayuntamiento o por iniciativa del propietario o promotor de aquéllos.

#### Artículo 371. Medidas de integración paisajística

1. Todos los proyectos, actuaciones, obras o cualquier otro tipo de intervención que se ejecuten y requieran algún tipo de licencia y/o autorización municipal deberán cumplir con los siguientes criterios generales de integración:
  - a) Armonización de la actuación con su entorno, para lo cual se utilizarán en revegetación especies arbóreas y arbustivas autóctonas. Las nuevas zonas que se incorporen al proceso urbanizador o aquellas existentes en las que se haya constatado impacto paisajístico, se dotarán de apantallamientos vegetales.

## TÍTULO X.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

### CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 369. Contenido

1. Se establecen como propias de este Plan General las normas contenidas en el Capítulo III del Título I de la Ley 2/2001 y en el Título I del Decreto 65/2010 por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales.

2. Siguiendo el esquema de las citadas referencias normativas anteriores, las presentes normas generales de protección de estas ordenanzas se estructuran en tres capítulos:

- a) Protección del paisaje
- b) Protección del medio ambiente
- c) Protección del entorno cultural

### CAPÍTULO 2.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE

#### Artículo 370. Normas generales

1. La sensibilidad paisajística deberá estar presente en todas las actuaciones que emanen del presente Plan General y en especial en aquellas que tengan por finalidad la implantación de nuevos usos y construcciones, especialmente cuando se pretendan emplazar en suelo rústico.

2. Al objeto de dar cumplimiento a las determinaciones paisajísticas contenidas en la normativa urbanística y ambiental, los instrumentos de desarrollo del Plan General incorporarán las medidas necesarias para armonizar las edificaciones, usos y elementos de urbanización con su entorno. Se atenderá especialmente a la integración de éstos con los propios de los núcleos existentes y, en general, con el carácter tradicional y rural de este municipio. En esta integración se considerarán aspectos como lo referido a las alturas y volúmenes, sin que ello deba entenderse como una necesidad de reproducir mimética y repetitivamente los modelos tipológicos rurales. En cualquier caso, dichos instrumentos y las actuaciones que de ellos provengan deberán cumplir, además de la legislación de aplicación en la materia de paisaje, con lo dispuesto en las presentes Ordenanzas y, de forma específica, en esta sección.

3. Para asegurar que las construcciones o instalaciones resultantes se adecuen a su entorno, urbano o ambiental, de modo que se integren lo más armónicamente posible en el paisaje circundante, se exigirá, además del cumplimiento genérico de las citadas referencias, la adecuación a las siguientes determinaciones:

- a) Las futuras actuaciones urbanísticas tenderán a integrarse y dar continuidad a los núcleos existentes.
- b) En las nuevas construcciones, los materiales empleados para el acabado de fachadas, cubiertas y cierras de parcelas habrán de armonizar con el lugar en que vayan a emplazarse. Los mismos requisitos serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

h) Características formales, constructivas y estéticas, de los viales, cerramientos y otros elementos de urbanización, con especial referencia a la preservación del arbolado existente y el grado de conveniencia de emplear cerramientos vegetales en su perímetro.

i) Garantizar la conexión soterrada, siempre que sea posible, a las infraestructuras municipales existentes.

5. Estos estudios deberán incorporar además una simulación paisajística o fotomontaje de las actuaciones previstas. A partir de ésta y del mencionado estudio, se deberán adoptar las medidas necesarias destinadas a la integración visual de los terrenos urbanizados, evitando las formas geométricas de desmontes y terraplenes, revegetando los taludes y minimizando al máximo la utilización de muros de contención y demás elementos constructivos con poca integración visual.

6. Se prestará especial atención a las condiciones de implantación de los usos en los terrenos colindantes con las carreteras y las demás vías públicas que ofrezcan vistas panorámicas del territorio, del mar, del curso de los ríos o de los valles, de los monumentos, de los edificios significativos o de los núcleos tradicionales, con la finalidad de mantener en la medida de lo posible dichas vistas.

#### Artículo 373. Medidas relacionadas con la urbanización

1. En los proyectos de urbanización se incluirán las medidas de diseño necesarias para minimizar los movimientos de tierra, al objeto de compensar los volúmenes movidos, de reducir los cambios de la topografía natural y de evitar una transformación intensiva del paisaje.

#### Artículo 374. Medidas para el uso, forma e imagen exterior de los futuros viales.

1. Al objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, especialmente en zonas urbanas, se procurará que, a través de su diseño y la elección de las oportunas plantaciones, se generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres existente, e integren y minimen el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.

2. El diseño de estas plantaciones y corredores deberá tener en cuenta la orientación de los viales y su efecto sobre las condiciones de soleamiento.

#### Artículo 375. Medidas relacionadas con el diseño de los espacios libres

1. El diseño de los espacios libres, y la elección de los materiales que se empleen en los mismos, permitirá el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento.

2. Las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública - como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc.-, serán compatibles con el entorno natural y se ejecutarán con idéntico criterio de integración en cuanto a formas y materiales.

#### Artículo 376. Medidas relacionadas con el uso, forma e imagen exterior de las futuras edificaciones

1. Las nuevas construcciones, especialmente sobre suelos rústicos, deberán realizarse facilitando la integración cromática en el entorno. Los materiales empleados en las fachadas y cubiertas de estas construcciones deberán ser elegidos atendiendo a la calidad

b) Fomento de la vegetación y arbolado. Se incrementará la superficie verde de las zonas de carácter urbano, espacios públicos y zonas verdes, y se tratará de lograr una unidad paisajística con las zonas arboladas próximas, con la plantación de especies autóctonas.

c) Control de la erosión. Cuando a juicio de los servicios técnicos municipales y como consecuencia de un proyecto se puedan producir procesos de erosión, se deberán incluir en el citado proyecto las medidas correctoras paisajísticas y edafológicas que los eviten y aminoren.

d) Ocultación de vistas indeseables. La aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración/ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales. Deberá vigilarse lo establecido al respecto de movimiento de tierras en el título de condiciones generales de la urbanización y en las Normas Urbanísticas Regionales.

2. En los casos que se vean afectados montes deberá cumplirse lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Montes de 2003, o normativa aplicable en su momento.

#### Artículo 372. Estudios de afección sobre el paisaje.

1. A los efectos previstos en las presentes Ordenanzas, debe entenderse por paisaje la dimensión perceptiva de la configuración territorial, verificada mediante el proceso de aculturación a lo largo del tiempo.

2. Ni el Ayuntamiento ni cualquier otro organismo competente concederá aprobación a aquél Plan, Proyecto o Actuación que amenace la destrucción, deterioro severo o desfiguración sustancial del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza, con especial atención al arbolado autóctono.

3. Toda actuación (infraestructuras, explotaciones mineras, estabulaciones, naves y talleres, etc.), que previsiblemente pueda alterar el equilibrio ecológico o el paisaje, deberá acompañar al proyecto de solicitud de autorización y/o licencia de un estudio de integración paisajística o de afección sobre el paisaje que podrá estar incluido en el correspondiente documento de evaluación ambiental.

4. En el estudio de integración paisajística se identificarán como mínimo los elementos constitutivos del paisaje en el que se enmarca el proyecto o actuación pretendida, analizando los siguientes aspectos:

a) Análisis del territorio con el objeto de diferenciar las distintas unidades paisajísticas.

b) Identificación de las cuencas visuales en las cuales se estructura el territorio próximo.

c) Localización de los puntos de acceso y valoración del impacto visual previsible.

d) Valoración de los aspectos asociados a la situación, masa, altura de los edificios y elementos de urbanización, colores, muros, cierras (incluidos los vegetales) o la instalación de otros elementos con el fin de mantener una armonía del paisaje natural, rural o urbano, según los entornos, y de colaborar con el mantenimiento de las perspectivas de los mismos.

e) Movimientos de tierra requeridos, perfiles iniciales y finales y disposiciones específicas para evitar la transformación sustancial del terreno.

f) Materiales, cromatismo y composición de las fachadas y cubiertas. Comparando las existentes con las contempladas en el proyecto, justificando su adecuación.

g) En relación con lo anterior, justificación de la coherencia de lo pretendido con la arquitectura propia del núcleo y entorno donde se ubica.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**Artículo 379. Zonificación acústica y confort sonoro**

1. La zonificación acústica del territorio queda regulada a nivel nacional el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (incluidas las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
2. De acuerdo con lo establecido en dicho Real Decreto, el PGOU incluye una zonificación acústica del municipio según lo establecido en el Artículo 5 del mismo. Las áreas acústicas vienen definidas por el uso predominante del suelo, ya sea actual o previsto, atendiendo a los siguientes usos:
  - a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
  - b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
  - c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
  - d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
  - e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
  - f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
  - g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.
3. La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo, según los criterios del Anexo V del Real Decreto 1367/2007. Por tanto, la zonificación acústica del término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos. En este sentido, el Real Decreto 1367/2007 define el área urbanizada como la superficie del territorio que reúna los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable para ser clasificada como suelo urbano urbanizado y siempre que se encuentre ya integrada, de manera legal y efectiva, en la red de dotaciones y servicio propios de los núcleos de población.
4. A la hora de establecer los objetivos de calidad acústica, el Real Decreto 1367/2007 diferencia entre las áreas urbanizadas existentes y el resto de las áreas urbanizadas, entendiendo como área urbanizada existente la superficie del territorio que sea área urbanizada antes de la entrada en vigor de dicho Real Decreto. Es decir, las áreas urbanizadas existentes corresponden con el suelo clasificado como Urbano, a excepción de los terrenos que hayan adquirido tal condición con posterioridad al 24-10-2007, mientras que se reconocen como otras áreas urbanizadas las que hayan sido desarrolladas después de la fecha indicada, así como las que pudieran desarrollarse en un futuro.
5. La zonificación acústica debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiendo adoptarse, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.
6. A este respecto cabe recordar que la zonificación acústica contemplada en el presente Plan General deberá complementarse con los mapas de ruido y los planes de acción en materia de contaminación acústica previstos en la Ley de Ruido y su reglamento. En estos instrumentos se prestará especial atención a la identificación y análisis de la compatibilidad entre los distintos sectores de zonificación acústica y, en particular, de los situados en las áreas urbanizadas existentes.

de los revestimientos, textura y color, de manera que se adecuen a las características del entorno.

2. Dichas construcciones no deberán presentar riesgo de actuar como puntos focales que rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.
3. En particular, salvo que se aporte un estudio que justifique la idoneidad de otras soluciones, por razones de seguridad, mejora de eficiencia energética u otras objetivas, se establece el uso por defecto de cubiertas verdes (vegetadas) para las posibles cubiertas planas –por ejemplo, de los edificios productivos y dotacionales– con el fin de mejorar la integración visual y favorecer complementariamente la reutilización de las aguas pluviales, el aislamiento térmico y la calidad del aire.
4. En los proyectos de edificación y urbanización se deberán incluir las medidas correctoras necesarias para minorar el impacto visual y paisajístico en relación con el paisaje urbano o rural en el que se enmarquen.

**Artículo 377. Medidas relacionadas con la restauración de terrenos**

1. Con carácter general, los terrenos, instalaciones y viales utilizados y/o transformados temporalmente para la ejecución de las obras o actuaciones previstas por el Plan, o en su caso el planeamiento de desarrollo, y que no sean necesarios para la fase de explotación, deberán ser restaurados a su estado original tras la finalización de las mismas.
2. Lo anterior se aplicará sin perjuicio de las condiciones o medidas particulares que pudiera establecer el Ayuntamiento en la concesión de las licencias, o en su caso, el órgano ambiental en el marco de la evaluación ambiental de los planes o proyectos.

**CAPÍTULO 3.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE****Sección 1.- Medidas contra la contaminación acústica****Artículo 378. Medición del ruido en fase de obras**

1. Durante la ejecución de las obras de urbanización se utilizará maquinaria de construcción que cumpla las determinaciones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental y en el Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la citada Ley 37/2003, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Además, se tomarán las siguientes medidas preventivas:
  - a) Se realizará un uso adecuado de la maquinaria con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros.
  - b) Se limitarán los trabajos en horas nocturnas, especialmente en áreas residenciales.
  - c) Deberá prestarse especial cuidado al mantenimiento correcto de la superficie de los viales procediéndose a sustituirlo por un pavimento que reduzca la emisión de ruido en los puntos que se considere pertinente.
  - d) En caso de previsión de sobrepasar los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas anti-ruido en todo el perímetro de afectación.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

|   | Tipo de área acústica                                                                                                                      | Índices de ruido |                |                |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
|   |                                                                                                                                            | L <sub>p</sub>   | L <sub>e</sub> | L <sub>n</sub> |
| f | Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. | Sin determinar   |                |                |
| g | Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica                                                  | 60               | 60             | 50             |

Los horarios correspondientes a los períodos día, tarde y noche según la normativa nacional son: 7.00-19.00 (día), 19.00-23.00 (tarde) y 23.00-7.00 (noche).

## Sección 2.- Medidas contra la contaminación lumínica

Artículo 381. Medidas para garantizar la calidad lumínica

- De acuerdo con el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, la zonificación del municipio de Cieza es la siguiente:
  - Son Zonas E1 los espacios protegidos localizados en el municipio.
  - Son zonas E2 todos los suelos clasificados como rústicos.
  - Son zonas E3 todos los suelos clasificados como urbanos o que hayan adquirido esta condición en ejecución del planeamiento urbanístico, habiendo sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.
- En la ordenación contemplada por los Planes Especiales se vigilará especialmente lo señalado en el artículo 7 de la citada Ley 6/2006 en relación con los espacios protegidos.
- De igual manera estos planes establecerán la localización adecuada de los focos emisores de luz para la minoración de la contaminación lumínica. Y prescribirán la utilización de luminarias que cumplan los objetivos de esta Ley, el nivel lumínico de referencia que corresponda y las demás especificaciones técnicas que se aprueben.
- Las prescripciones técnicas que deban satisfacer las instalaciones y aparatos de iluminación para evitar la contaminación lumínica considerarán la zona lumínica en que vayan a ser empleados.
- Los proyectos de urbanización y de edificación justificarán igualmente el cumplimiento de esta normativa.

## Sección 3.- Medidas contra la contaminación atmosférica

Artículo 382. Concentración y densidad de contaminantes

- Será de aplicación la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera; el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero relativo a la mejora de la calidad del aire; y la legislación autonómica, el Decreto 50/2009, de 18 de junio, por el que se regula el control de la contaminación atmosférica industrial en la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- Sin perjuicio del cumplimiento de los límites establecidos en la normativa vigente, se cumplirán las siguientes normas:

- Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del PGOU que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente, será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

- La servidumbre acústica representada en el plano correspondiente tiene un carácter indicativo, prevaleciendo en todo caso las servidumbres que sean aprobadas por los organismos competentes, además de las posibles modificaciones que se pudieran realizar en aplicación del Artículo 11 del Real Decreto 1367/2007.

Artículo 380. Objetivos de calidad acústica

- Se entiende por objetivo de calidad acústica el conjunto de requisitos que, en relación con la contaminación acústica, deben cumplirse en un momento dado en un espacio determinado, incluyendo los valores límite de inmisión o de emisión.
- Los objetivos de calidad acústica aplicables para cada zona acústica son los establecidos en el Artículo 14 del Real Decreto 1367/2007. Para las Áreas Urbanizadas Existentes los objetivos de calidad acústica son los establecidos en la tabla A del anexo II de dicho Real Decreto.
- Para el resto de las áreas urbanizadas (nuevos desarrollos urbanísticos) se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.
- Para las áreas acústicas tipo g (Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica) se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación.
- Por lo tanto, los objetivos de calidad acústica serán los siguientes:

|   | Tipo de área acústica                                                                                                                                      | Índices de ruido |                |                |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
|   |                                                                                                                                                            | L <sub>p</sub>   | L <sub>e</sub> | L <sub>n</sub> |
| a | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.                                                                                        | 65               | 65             | 55             |
| b | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial                                                                                          | 75               | 75             | 65             |
| c | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos                                                                        | 73               | 73             | 63             |
| d | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).                                                           | 70               | 70             | 65             |
| e | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica | 60               | 60             | 50             |

|   | Tipo de área acústica                                                                                                                                      | Índices de ruido |                |                |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
|   |                                                                                                                                                            | L <sub>p</sub>   | L <sub>e</sub> | L <sub>n</sub> |
| a | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.                                                                                        | 60               | 60             | 50             |
| b | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial                                                                                          | 70               | 70             | 60             |
| c | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos                                                                        | 68               | 68             | 58             |
| d | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).                                                           | 65               | 65             | 60             |
| e | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica | 55               | 55             | 45             |

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

estudios hidroclógicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los impactos previsibles.

#### Artículo 385. Medidas de protección de la calidad de las aguas

1. En general, todos los usos del suelo deberán ser en la medida de lo posible, de carácter ecológico y, en cualquier caso, compatibles con la protección y conservación ambiental, y en especial del sistema hidroclógico subterráneo. De igual manera la maquinaria a utilizar para estas labores será lo más respetuosa posible.
2. Los proyectos de urbanización y edificación deberán considerar la utilización de productos químicos ambientalmente respetuosos.
3. Durante la ejecución de obras de urbanización se evitará cualquier tipo de vertido, sólido o líquido al terreno, en especial se evitará cualquiera que pueda afectar de forma directa o indirecta al dominio público. Concretamente, se prohíben los cambios de aceites de la maquinaria sobre el terreno y los vertidos de aceites y carburantes de la maquinaria y camiones que puedan dañar la calidad de las aguas de algún cauce o al suelo. Se respetarán siempre las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites de vertido establecidos en el Decreto 18/2009, de 12 de marzo por el que se aprueba el Reglamento del Servicio Público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria.

#### Artículo 386. Medidas de regulación de los vertidos

1. En esta materia se estará igualmente a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las normas de protección sectorial, así como del resto de estas ordenanzas.
2. Sin perjuicio de lo anterior, tendrán la consideración de medidas ambientales de obligado cumplimiento las siguientes:
  - a) Las nuevas redes de saneamiento serán de tipo separativo, contemplando de modo independiente la recogida de aguas pluviales y fecales.
  - b) No se admitirán pozos negros, que se clausurarán paulatinamente para ser sustituidos por sistemas individuales de depuración cuando no sea posible su conexión a las redes generales de saneamiento.
  - c) Se debe promover la reutilización de aguas residuales depuradas de forma que puedan ser empleadas en labores tales como riego de jardines, limpieza de calles, etc., siempre con la preceptiva autorización del organismo de cuenca competente y con las debidas garantías de salubridad.
3. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuerto.
4. Se garantizará la calidad de las aguas procedentes de los suelos destinados a actividades productivas, mediante los análisis necesarios, antes de su vertido. En el caso que, debido al carácter de los vertidos, la depuración no pueda llevarse a cabo de forma apropiada y eficaz por el sistema depurador usual, las empresas deberán contar con su propio sistema depurador, y los todos procedentes del mismo, serán debidamente evacuados de acuerdo con la legislación vigente.
5. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

- a) Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.

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

#### Artículo 383. Prevención de la contaminación en las obras

1. Sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 34/2007 de 15 de noviembre de Protección del Ambiente Atmosférico se tendrán en cuenta las siguientes medidas durante la fase de obras:
  - a) Durante la fase de ejecución del planeamiento, debido principalmente a los movimientos de tierra que se deberán acometer, se deberá evitar que se produzca contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo. Por este motivo se deberán regar todas aquellas zonas de obra donde se produzca un importante movimiento de maquinaria pesada, y se dotará de los correspondientes mecanismos aspiradores a aquellos procesos constructivos que generen importantes cantidades de polvo.
  - b) Se asegurará la maquinaria de obra esté en un estado de mantenimiento óptimo, con el fin de evitar emisiones de contaminantes gaseosos superiores al estándar.

### **Sección 4.- Medidas protección de las aguas**

#### Artículo 384. Medidas de conservación del recurso y de protección de los procesos hidroclógicos

1. El Ayuntamiento tendrá en cuenta la repercusión del Plan sobre los recursos e infraestructuras básicas de abastecimiento y saneamiento, velando porque el desarrollo y crecimiento de las demandas de los servicios urbanísticos sean acordes a la existencia de las infraestructuras necesarias y a la disponibilidad real del recurso agua.
2. Con carácter general, la protección de los cauces públicos y de las zonas inundables estará regulada por la normativa sectorial aplicable, recogida parcialmente en el capítulo correspondiente de las normas de protección sectorial.
3. En general, en todos los cauces deberán preservarse los procesos fluviales, evitando en sus márgenes cualquier tipo de edificación y uso incompatible con la conservación, mantenimiento y consolidación del cauce y su ecosistema y, en general, no se podrán llevar a cabo actuaciones que supongan la transformación sustancial de la naturaleza del terreno.
4. Se evitará la alteración de los flujos de escorrentía y del régimen de recarga de los acuíferos.
5. Se promoverá el mantenimiento de la porosidad y permeabilidad natural de los terrenos con soluciones que provoquen una mínima afrección al ciclo hidroclógico natural.
6. Se procurará la instalación de sistemas que faciliten la detención y retención de flujos de escorrentía de manera que no se reduzcan los tiempos naturales de concentración de las cuencas, buscando soluciones hidroclógica e hidráulicamente funcionales y eficientes.
7. Todos los proyectos que afecten a la zona de policía de los cauces, sean estos continuos o discontinuos, deberán ser objeto de solicitud previa de autorización al organismo de cuenca, acompañándose en caso de ser requerido por éste de los correspondientes

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

la hora de resolver sobre la autorización o licencia, que podrá ser denegada de forma motivada cuando se sustente en alguna de esas referencias.

**Artículo 388. Medidas para minimizar la afectación a los suelos**

1. Cuando se ejecuten obras de construcción y urbanización en entornos no urbanizados se delimitará el área afectada por las mismas, tanto de forma permanente (construcciones, jardines, infraestructuras...) como temporal (acopios, pistas de acceso, parques de maquinaria...).
2. Con objeto de minimizar riesgos, se vallará o balizará con malla toda el área afectada y se evitará cualquier afectación al exterior, especialmente en zonas vulnerables (cauces, laderas, bosques,...).
3. Como medida de protección del suelo, durante las labores de construcción, se deberá retirar el manto de tierra vegetal y garantizar su conservación mediante acopio en pilas de no más de 2 metros de altura para su posterior utilización en labores de integración paisajística, zonas de espacios libres, jardines y cualquier actuación que suponga la necesidad de tierra vegetal.
4. Las condiciones de acopio, mantenimiento y reutilización de dichos suelos estarán definidas en detalle en el proyecto de construcción, de forma que se garantice el mantenimiento de las propiedades agroológicas de los mismos.

**Artículo 389. Medidas relacionadas con movimientos de tierras, taludes (rellenos y desmontes)**

1. Los proyectos que contemplen la ejecución de rellenos y desmontes deberán incluir un informe específico previo de adecuación ambiental, en especial en sus aspectos paisajísticos y edafológicos. Deberán cumplir con carácter general los siguientes requisitos:
  - a) No podrán tener una altura superior a tres metros, y la distancia entre los mismos será como mínimo de dos metros. En el supuesto de que fuera preciso adoptar dimensiones superiores, deberán establecer soluciones escalonadas, con bancales cuya altura no supere los dos metros y pendientes inferiores al 66%, y calles entre taludes que no supere los tres metros.
  - b) Dentro de una parcela se respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención estableciendo taludes de transición interiores al 50% de pendiente.
  - c) Se deberá resolver dentro del propio terreno la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.
2. Cuando los movimientos de tierra generen impactos que requieran ser objeto de medidas correctoras y/o compensatorias, o cuando generen un impacto paisajístico, las solicitudes de licencias y, en su caso, el informe de impacto ambiental, deberán acompañarse de un proyecto de simulación del paisaje resultante.
3. Las medidas correctoras propuestas y aprobadas son condiciones de la licencia, deben, en consecuencia, mantenerse por el promotor y sus sucesivos causahabientes en la propiedad del inmueble, quienes estarán obligados al mantenimiento de las condiciones de la licencia.
4. Lo anterior no será de aplicación vinculante en el ámbito de los montes, que quedarán reglados por su propia normativa.

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación y de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, seirín, alquitrán, plásticos, pinturas, vidrios, etc.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, "fuel-oil", "white spirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloroetileno, etc.

c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a cien (100) mg/litro.

d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

f) Otras sustancias o elementos que por razón de su naturaleza, propiedad o cantidad, ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:

- Algun tipo de molestia pública.
- La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
- La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.
- Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza o conservación.
- Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

**Sección 5.- Medidas para la protección de los suelos agrícolas**

**Artículo 387. Medidas para la protección del suelo agrícola**

1. En aquellos suelos de mayor calidad agrícola, según lo contenido en la documentación del propio Plan (Suelos de Alta Capacidad de Uso), o en aquellos que estén sometidos a riesgos naturales vinculados (de deslizamiento, erosión, subsidencias, etc.), se favorecerá la continuidad de los usos agropecuarios y forestales, así como el mantenimiento de su capa fértil y de la cubierta vegetal.
2. En estos suelos (suelo de alto valor. A y B), en el procedimiento de obtención de autorización o, en su caso, de solicitud de licencia, el propietario o promotor de la actuación, construcción o uso estará obligado a la presentación de un estudio, suscrito por técnico competente, en el que se evalúen los impactos previsibles sobre el suelo en términos de ocupación de suelo, movimientos de tierras, destrucción de capa fértil, etc. en estos supuestos, el Ayuntamiento remitirá la documentación (incluido el estudio) al órgano autonómico competente para que, en caso necesario, se pronuncie sobre el grado de compatibilidad y, si lo considera necesario, sugiera las medidas necesarias para paliar o minorar los impactos.
3. El Ayuntamiento deberá tener en consideración ambas referencias –el estudio presentado y el informe del órgano autonómico–, además de las determinaciones del presente Plan, a

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

6. Asimismo, cuando se prevea que el proyecto, uso o construcciones fuesen a afectar a setos y cierres de piedra de valor ambiental y/o paisajístico se seguirán los siguientes criterios:

- Siempre que sea posible, se repondrán los cierres utilizando los materiales y estructuras del cierre suprimido y, en su caso, con plantaciones de especies de flora autóctona, y se conservarán los ya existentes de estas características.
- Los cierres o setos de nueva construcción deberán presentar unas características similares a los predominantes en el entorno.
- Cuando asociado a aquellos existiesen pies arbóreos o formaciones vegetales de interés se actuará siguiendo los criterios del punto anterior.

#### Artículo 392. Medidas para la protección de la vegetación durante las obras

- Las siguientes medidas serán de aplicación con la misma salvedad enumerada en el apartado 1 del artículo anterior.
- Considerando dichas salvedad, se establecen las siguientes medidas encaminadas a proteger la vegetación de valor ecológico durante la ejecución de obras, siendo de especial relevancia en zonas urbanas:
  - Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos que se aporten. Si se prevé u obliga al mantenimiento del arbolado existente, durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de metro y medio (1,5 m), que impida su posible lesión o deterioro.
  - Cualquier trabajo de construcción o urbanización en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y maquinaria se realicen en terrenos cercanos a uno o varios árboles, es decir, que afecten a la zona de goteo (proyección de la copa del árbol sobre el suelo) y que puedan ser dañados, éstos se deberán proteger, previamente al inicio de la cualquier actividad de la obra, a lo largo del tronco en una altura no inferior a los 3 metros del suelo con estructuras metálicas o de madera de un diámetro mínimo interior de un metro. Cuando el tronco del árbol tenga una altura inferior a 3 metros, se protegerá todo el tronco hasta el comienzo de la copa.
  - En caso de que se deteriorase o eliminase algún ejemplar podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte, antes de la concesión de la cédula de habitabilidad o licencia de apertura.
  - Cuando se abran hoyos o zanjas en lugares próximos a plantaciones de arbolado, la excavación no deberá acercarse al pie de los árboles a mayor distancia que la correspondiente a cinco veces el diámetro del tronco del árbol. En cualquier caso, esta distancia será siempre superior a medio metro. Si por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta Norma, el Ayuntamiento, previa visita de inspección, determinará antes de comenzar la excavación, la solución a adoptar para la protección de arbolado que pueda resultar afectado.
  - Deberá procurarse que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado, coincida con la época de reposo vegetal.
  - Si como consecuencia de la excavación resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

#### Artículo 390. Suelos potencialmente contaminados

- El desarrollo de una nueva actividad o la asignación de un nuevo uso en un emplazamiento que ha soportado una actividad potencialmente contaminante del suelo requerirá de la presentación ante la Dirección General de Medio Ambiente de un Informe de Situación que contendrá un estudio de calidad del suelo. Con él se determinará si el riesgo por los posibles contaminantes contenidos en el suelo de ese emplazamiento es admisible para el nuevo uso o actividad.

#### Sección 6.- Medidas para la conservación y fomento de la vegetación y la fauna

##### Artículo 391. Medidas para la conservación de los pies arbóreos y setos

- Las siguientes medidas serán de aplicación en todo el término municipal, salvo en los espacios de monte y en los espacios protegidos, cuya aplicación queda sujeta a la adecuación a la normativa y a la decisión del órgano competente en cada materia.
- Con carácter general, en suelo urbano el arbolado autóctono existente deberá ser considerado como elemento a proteger, tanto en el espacio público como en el privado, aunque no estuviera situado sobre suelo calificado por este plan como espacio libre.
- En el suelo rústico, con independencia de la categoría de éste, se establece la obligación de mantener y conservar el arbolado de alto valor ecológico y los setos vivos y cierres de piedra, salvo que:
  - Se trate de actuaciones públicas o de interés general.
  - Se justifique que la supresión del arbolado sea obligada y necesaria para la ejecución de las construcciones y/o usos autorizados. El promotor incluirá a tal fin dicha justificación entre la documentación pertinente para la solicitud.
  - Se trate de montes de utilidad pública y el órgano competente determine otras medidas.
  - El órgano autonómico competente para la autorización exima motivadamente de la obligación.
- Las autorizaciones de corta se otorgarán por parte del órgano forestal teniendo en cuenta los criterios de aprovechamiento sostenible, el itinerario selvícola y los condicionantes derivados de especie, topografía, paisaje y su afección a espacios naturales protegidos.
- En el resto de supuestos, cuando la ejecución de un proyecto requiera o prevea la desaparición de uno o varios ejemplares arbóreos se seguirán los siguientes criterios:
  - Se procurará que los afectados sean preferentemente los de menor valor ecológico y menor edad o porte.
  - Cuando sea precisa la supresión se valorará la posibilidad de trasplante en la parcela objeto de proyecto o en zonas públicas. En caso de no considerarse adecuado se plantarán tres nuevos ejemplares de similares características con un contorno mínimo de 18 cm. -medido a 1 m. de la base del árbol- y en alguno de los siguientes emplazamientos:
    - Si es posible, otro punto de la parcela o terreno en que se vaya a realizar la actuación.
    - En viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.
  - De forma justificada, los STM y en su caso del órgano ambiental podrán eximir de esta obligación.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

#### Artículo 394. Ajarinamiento y diseño urbano

1. El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
2. Como criterios para la selección de especies vegetales en los espacios públicos y zonas verdes, se valorará la adaptación a las condiciones ambientales del entorno, la eficiencia hídrica, el interés para la fauna, las condiciones de sombreado, su riesgo alérgico y el valor estético. Estos criterios también serán de aplicación para las especies sobre cubiertas verdes.
3. Para el viario público se admitirá el uso complementario de especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente.

#### Artículo 395. Medidas de protección de la fauna y los corredores ecológicos

1. Cualquier actuación o proyecto deberá tener en consideración lo establecido en el Decreto 120/2008, de 4 de diciembre por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Cantabria y de forma muy particular los requerimientos del artículo 6.
2. En cuanto a las aves, se establecen los siguientes requisitos:
  - a) Se evitará durante la época de reproducción voladuras, ruidos y vibraciones en las proximidades a las zonas de reproducción, y se respetarán los nidos detectados.
  - b) La obligación de establecer el tendido subterráneo de los cables eléctricos y telefónicos constituye también una medida de protección para la ornitofauna.
  - c) En todo caso, de acuerdo con el Real Decreto 263/2008, de 22 de febrero, por el que se establecen medidas de carácter técnico en líneas eléctricas de alta tensión con objeto de proteger la avifauna, las líneas aéreas de alta tensión deberán instalar salvapájaros (espirales que se enrollan a los cables para hacerlos más visibles) para evitar la colisión de aves, así como aisladores de suspensión o cadena, de menor riesgo de electrocución que los aisladores rígidos.
3. En el diseño de los viales se tendrán en cuenta las medidas necesarias para permitir la permeabilidad de la fauna. Las obras de drenaje y arquetas se diseñarán de manera que sean compatibles con el paso de especies de pequeño tamaño y no constituyan trampas para las mismas.

#### g) En zonas arboladas de valor ecológico quedará expresamente prohibido:

- Depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcornoques de arbolado;
  - Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado, en los alcornoques o en las cercanías de estos.
  - Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquél.
3. Con carácter general, salvo en zonas de monte, cualquier cambio de uso en zonas arboladas o de matorral maduro que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
    - a) El mantenimiento de una cobertura arbolada o arbustiva equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.
    - b) El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles o arbustos que los eliminados, con un contorno mínimo similar al de los ejemplares afectados. Estos pies podrán reponerse tanto en el terreno donde se realice la actuación como en las zonas de dominio o uso público que determine el Ayuntamiento.
  4. Toda pérdida ocasional y/o accidental de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata por el Ayuntamiento, salvo por causa de responsabilidad atribuible a un organismo, ente o particular.

#### Artículo 393. Protección frente a plantas invasoras

1. Para evitar la aparición espontánea de especies invasoras o invasivas, como son el plumerio o carizzo de la pampa (*Cortaderia selloana*), la chilca (*Baccharis halimifolia*), la reynoutria (*Reynoutria japonica*), la uña de gato (*Carpodacus sp.*), la cotula (*Cotula coronopifolia*) o el *Paspalum vaginatum*, etc., en todas las actuaciones que impliquen movimientos de tierra, aunque sean superficiales, se deberá proceder con carácter previo a la erradicación de las mismas en el ámbito y su entorno, y a revegetar las nuevas superficies generadas en el menor plazo posible.
  - a) La erradicación se llevará a cabo preferentemente mediante medios mecánicos, evitando el empleo de productos químicos en las proximidades de cursos y masas de agua, debido a la fragilidad de estos hábitats y de su fauna
  - b) En el caso de movimientos de tierra y de materiales de relleno, se procederá a una revegetación inmediata de todos los taludes, eras y depósitos de tierra que queden al descubierto, con una mezcla de especies vegetales de la zona que contendrán al menos el 3% de especies arbustivas locales. Se procederá a una repoblación con alternancia de distintas especies evitando la homogeneización de la vegetación.
2. En todo caso, se seguirán las directrices al respecto de la Dirección General de Biodiversidad (u órgano competente), y en concreto se estará a lo dispuesto en las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria, al Programa para el Control de Plantas Invasoras en Cantabria y al resto de indicaciones relacionadas.
3. Queda prohibida la plantación, tanto en espacios públicos como privados, de cualquier de las especies contempladas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (o norma que la sustituya).

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

## Sección 7.- Medidas de minimización y gestión de residuos

### Artículo 396. Gestión de residuos

1. En los Proyectos de Urbanización, Obras Públicas y Edificación identificarán en sus planos el espacio que prevén destinar a la gestión de residuos durante las obras. Ese espacio deberá estar acondicionado para evitar la contaminación del suelo, garantizar la protección de las inclemencias del tiempo, contener posibles derrames o vertidos y, en su caso, evitar la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de éstos con los que no tengan tal consideración. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra del resto de residuos y serán entregados a gestor autorizado.
2. Estos proyectos deberán asimismo determinar la tipología de los residuos que se generarán, la forma en que se gestionarán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectadas, así como el destino final de los mismos, que será a vertederos controlados, plantas de recuperación o mediante entrega a gestor autorizado. (Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de Telecomunicaciones por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (B.O.E. 10 mayo)
3. Los residuos serán almacenados en unas condiciones adecuadas de seguridad e higiene, procurando evitar en todo momento la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de éstos con los que no tengan tal consideración.
4. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

5. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra del resto de residuos y entregados a gestor autorizado. En su caso aplicará el Decreto 42/2001, de 17 de Mayo, por el que se crea y regula el Registro de Pequeños Productores de Residuos Peligrosos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria (BOC 18 de Junio de 2001).

### Artículo 397. Residuos de construcción y demolición

1. Los proyectos incluidos en el Artículo 2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, estarán sometidos a la aplicación de esta norma.
2. El Ayuntamiento vigilará por su cumplimiento y requerirá al promotor del proyecto o actuación la presentación de la documentación exigida en la citada norma, con especial atención al estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición.
3. Los promotores que generen residuos de construcción deberán entregarlos para su depósito o valorización a gestor autorizado quien deberá trasladarlos a vertedero autorizado o planta de tratamiento autorizada.

### Artículo 398. Reutilización de materiales

1. En las obras de urbanización y edificación se deberán reducir al mínimo los movimientos de tierras, cumpliendo lo indicado en las presentes ordenanzas respecto a los proyectos y las medidas de protección del suelo.
2. Como criterio general, se promoverá la reutilización de materiales de desecho procedentes de las obras, minimizando así los volúmenes sobrantes y la aportación de materiales del exterior. En particular, se tratará de recuperar la piedra natural obtenida por desmonte y demolición de muros preexistentes, incluso piedra residual acopiada en la superficie, para su reutilización con fines ornamentales o bien como áridos de construcción.

### Artículo 399. Reutilización de tierras

1. Los proyectos de urbanización, especialmente los derivados de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General, deberán prever la reutilización de la tierra vegetal.
2. En cualquier obra o actuación que genere movimientos de tierra, el promotor deberá concretar en el proyecto que presente el origen y destino de los residuos que se pudieran generar, fomentado siempre su reutilización y valorización frente a su depósito en vertedero.
3. La tierra que se extraiga de las excavaciones y que no sea utilizada para relleno, asentamiento o como capa fértil dentro del emplazamiento del proyecto para las labores de reposición, así como los residuos y escombros sobrantes, deberán ser retirados a un vertedero controlado y autorizado.

### Artículo 400. Rellenos de material inerte

1. En cuanto a la ejecución de rellenos, se requerirá autorización administrativa previa del Ayuntamiento, sin perjuicio del régimen de licencias que le sean de aplicación.
2. De conformidad con lo expuesto en el párrafo anterior y con carácter previo a la solicitud de autorización, el promotor de un relleno deberá realizar consulta previa ante el Ayuntamiento en orden a verificar, a los solos efectos ambientales, la idoneidad de la ubicación propuesta, presentando un estudio de incidencia ambiental, cuyos contenidos mínimos serán:
  - a) Plano de emplazamiento y/o situación a escala 1:10.000.
  - b) Memoria. Relación de los residuos que se admitirán en el relleno, cantidades y procedencias, descripción del proceso de vertido y relleno, impactos generados por el tráfico de camiones, ruta o rutas elegidas por éstos, descripción del entorno donde se va a efectuar el relleno y elementos más significativos si los hubiera, capacidad total y diaria de recepción de residuos, destino final del relleno e integración paisajística, plazo de ejecución, presupuesto y planos.
3. Los taludes generados no tendrán una pendiente superior a la relación 3,2, con una calle mínima de 3 metros entre cada dos taludes, cuya altura máxima no superará los 2 metros.

### Artículo 401. Vertederos de residuos

1. En lo que respecta a los vertederos, cuando sean autorizados, se cumplirán, además de las condiciones que se deriven del procedimiento y de la normativa aplicable, las siguientes condiciones generales:
  - a) El establecimiento de tales vertederos se realizará previa la obtención de licencia urbanística en régimen de uso autorizable, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos, en su caso, por la legislación ambiental. En todo caso, este uso sólo será autorizable en el Suelo Rústico de Protección Ordinaria.
  - b) Los vertederos existentes en el momento de aprobarse definitivamente este Plan General de Ordenación Urbana que no cuenten con la autorización correspondiente tendrán la consideración de fuera de ordenación y sólo podrán ejecutarse en los mismos actuaciones de sellado y restauración del medio natural.
  - c) Los vertederos existentes que cuenten con la debida autorización deberán presentar un plan de restauración que garantice la minimización de su impacto durante la explotación en el momento de su cierre. La no presentación de este plan de restauración cuando

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**Artículo 404. Integración en la planificación**

1. Los Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización, los Estudios de Detalle o los Proyectos Técnicos de Ejecución, recogerán las indicaciones y medidas pertinentes para fomentar la edificación sostenible, con referencia al menos a los siguientes aspectos: accesibilidad solar, tipos de envolvente térmica y estrategias de acondicionamiento.
2. Asimismo, los documentos anteriores deberán incorporar las recomendaciones que procedan para el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO<sub>2</sub> en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

**Artículo 405. Medidas de fomento de energías renovables**

1. Se permitirá la instalación de placas o paneles solares (u otras soluciones análogas o de naturaleza similar) siempre que sean compatibles con el resto de determinaciones recogidas en las presentes Ordenanzas, con especial atención a las medidas de protección del paisaje y a las condiciones generales de edificación.

**Sección 9.- Medidas en materia de riesgos naturales y antrópicos****Artículo 406. Medidas para determinar la afectación por riesgos naturales**

1. En toda actuación -proyecto de construcción, urbanización o uso- que pretendiese realizarse sobre cualquier clase de suelo, los STM, en la redacción del preceptivo informe de compatibilidad con el planeamiento, o cuando se solicite ante el Ayuntamiento una cédula, informe urbanístico, licencia o autorización sobre cualquier finca o parcela, deberá consultar la información disponible al respecto y dejar constancia expresa en el informe resultante.
2. Con la finalidad de cumplir el requerimiento anterior, los STM consultarán como mínimo la siguiente documentación:
  - a) Con carácter general, las referencias a riesgos contenidas en la memoria, en las ordenanzas, en el ISA y en la memoria ambiental del PGOU.
  - b) En materia de inundabilidad:
    - Plano PI-07 (y PB-02), elaborado por el PGOU (e ISA).
    - Planos PO-5.01 y 5.01 (y PB\_02bis y 02ter, que tendrá carácter prevalente sobre el anterior. Facilitado por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
  - c) En materia de riesgos geológicos-geomorfológicos:
    - Plano PI-07 (y PB-02), elaborado por el PGOU (e ISA).
    - Planos PB\_02qua. Facilitado por el Instituto Geológico y Minero de España.
  - d) En materia de riesgos de incendios:
    - Planos PB\_02qui. Mapa de Peligrosidad (de incendios). Facilitado por la Dirección General de Protección Civil.
    - Planos PB\_02sex. Mapa de Riesgo Poblacional y Social. Facilitado por la misma dirección.
  - e) En materia de riesgos de transporte de mercancías peligrosas:

sean requerido para ello por el Ayuntamiento determinará su consideración como fuera de ordenación.

**Artículo 402. Estercoleros**

1. Por razones de sanidad ambiental y estética urbana se prohíbe expresamente el emplazamiento de estercoleros o el acopio de détritns ganadero en las zonas incluidas en el suelo urbano.
2. Los proyectos de edificación de explotaciones ganaderas deberán incluir la solución adoptada para la eliminación de los residuos orgánicos generados, no admitiéndose su vertido a ningún camino o cauce público.
3. En las categorías de suelo rústico en que por su ordenación específica se permitan instalaciones agroganaderas con los correspondientes estercoleros, éstos deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - a) Tendrán completo aislamiento del exterior, que garantice que los residuos ganaderos no produzcan contaminación de los suelos y aguas superficiales o subterráneas.
  - b) En ningún caso podrán verter a la red de saneamiento municipal, a excepción de que se trate de una red específica para estos menesteres, en cuyo caso deberán contar con la suficiente dotación de agua que garantice una circulación fluida por dicha red.
  - c) Perfecta interconexión con la red de alcantarillados con un sistema previo y particular de desbaste a base de rejillas y recintos que impidan la entrada a la red de masas sólidas inadmisibles.
  - d) Suficiente dotación de agua para regar, limpiar y conseguir la oportuna dilución que facilite el transporte a la red.
4. Para la instalación de ganadería intensiva será necesario demostrar que se dispone de una superficie de finca capaz de garantizar el aislamiento de la explotación y la absorción del estiércol producido con arreglo a normativa vigente en la materia, y que la absorción de estiércoles y purines, o su traslado a otros terrenos no causará molestias a las viviendas y actividades vecinas.

**Sección 8.- Medidas de eficiencia energética****Artículo 403. Eficiencia energética**

1. La gestión sostenible del consumo de recursos energéticos se consigue con un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y consiguiendo asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable.
2. Para conseguir la eficiencia energética se considera suficiente el cumplimiento de la norma obligatoria del Código Técnico de la Edificación, en concreto el apartado que hace referencia al Documento Básico de Ahorro, recogido en los siguientes documentos:
  - a) Limitación de demanda energética.
  - b) Exigencia en el rendimiento de las instalaciones térmicas.
  - c) Exigencia en la eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.
  - d) Exigencia en la contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.
  - e) Exigencia en la contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

2. En aplicación de la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales, se establece que todas aquellas entidades, públicas o privadas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, camping, así como asociaciones o empresas con fines de explotación forestal y similares que se encuentren ubicadas en zonas de riesgo, deberán recoger en un Plan de Autoprotección todas las actuaciones a desarrollar con los medios propios de que dispongan, para los supuestos de emergencia por incendios forestales que puedan afectarles. Estos planes de autoprotección tendrán las siguientes funciones básicas:
  - a) Complementar las labores de vigilancia y detección previstas en los planes de ámbito superior.
  - b) Organizar los medios humanos y materiales disponibles para la actuación frente a una emergencia por incendio forestal hasta la llegada de los equipos de intervención previstos en los planes de ámbito superior.
  - c) Preparar la intervención de ayudas exteriores en caso de emergencia y garantizar la posible evacuación.
3. Serán de aplicación general las siguientes medidas:
  - a) En general, en las zonas de monte y en las labores de tala se extremarán las precauciones para evitar que en caso de quema de la superficie cortada, el fuego se extienda a las masas boscosas próximas.
  - b) Sin menoscabo de lo que establezca la legislación sectorial -de protección civil, montes o cualquiera otra con incidencia- no se podrán implantar nuevas explotaciones forestales a una distancia inferior de 50 metros de núcleos de población. Del mismo modo, y salvo justificación expresa de la necesidad de su emplazamiento en un determinado ámbito, las nuevas actuaciones, usos y construcciones que se pretendan autorizar, en cualquier clase de suelo, no podrán implantarse a una distancia inferior a la anteriormente establecida respecto de plantaciones o explotaciones forestales preexistentes. La justificación deberá ser informada favorablemente por los STM y sometida a pronunciamiento por los organismos autonómicos competentes en materia de montes y protección civil, cuya resolución será vinculante.
4. Para todas las actuaciones ser estará a lo dispuesto en el presente artículo y en el precedente.
5. En general, en las zonas de monte y en las labores de tala se extremarán las precauciones para evitar que en caso de quema de la superficie cortada, el fuego se extienda a las masas boscosas próximas.
6. Sin menoscabo de lo que establezca la legislación sectorial -de protección civil, montes o cualquiera otra con incidencia- no se podrán implantar nuevas explotaciones forestales a una distancia inferior de 50 metros de núcleos de población. Del mismo modo, y salvo justificación expresa de la necesidad de su emplazamiento en un determinado ámbito, los nuevos crecimientos urbanísticos, usos y construcciones que se autoricen, en cualquier clase de suelo, no podrán implantarse a una distancia inferior a la anteriormente establecida respecto de plantaciones o explotaciones forestales preexistentes. La justificación deberá ser informada favorablemente por los STM y sometida a pronunciamiento por los organismos autonómicos competentes en materia de montes y protección civil, cuya resolución será vinculante.

- Planos PB\_02.4. Plano de Calificación, Ordenación y Alineación. Ver afectación franja de protección de 300 metros sobre el HFCC. Facilitado por la Dirección General de Protección Civil.

3. En la zona definida por la banda de protección de 300m del punto e) anterior, la implantación de usos y construcciones será limitada, y de forma específica no serán autorizables los siguientes usos vulnerables:

- a) Campings.
- b) Escuelas, colegios, guarderías y otros centros o espacios destinados específicamente a edades infantiles.
- c) Hospitales y otros centros sanitarios en los que se presten cuidados médicos en régimen de hospitalización y/o cuidados médicos o quirúrgicos.
- d) Residencias geriátricas y otros centro de alojamiento de colectivos indefensos.

4. Si de la consulta de la documentación anterior, el Ayuntamiento, a través de los STM y del citado informe, dedujese una afectación previsible o razonable por cualquiera de los riesgos, deberá requerir un informe sectorial o pronunciamiento a los órganos competentes de las administraciones estatal y autonómica, cuyo resultado tendrá carácter vinculante, especialmente cuando el motivo hubiese sido la solicitud de una licencia. En caso contrario, cuando por la escasa entidad o naturaleza del uso u obras pretendidas no existiese una afectación significativa, no se impondrán requerimientos adicionales (como la petición de un estudio y/o la toma de medidas), sin perjuicio de lo que pudiera establecerse en los informes sectoriales o autorizaciones que cupiese obtener en aplicación de la normativa vigente.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en los puntos previos, los propietarios y promotores cuyas actuaciones pudieran verse afectadas por cualquier de los riesgos anteriores, u otros que se acreditasen o conociesen con posterioridad, vinculados o no a los recogidos en este Plan, estarán obligados a:
  - a) En caso de ser requerido por cualquiera de las administraciones, bien sea por la competente en la materia y/o bien por el propio Ayuntamiento, presentar junto a la solicitud de licencia o autorización, un informe redactado por técnico competente en el que se analicen la afectación de los riesgos sobre la actuación y, en su caso, las medidas necesarias o cambios recomendables para prevenir o minorar ésta.
  - b) Si finalmente las referidas administraciones implicadas confirmasen la compatibilidad de la actuación, el propietario o promotor deberá ejecutar la misma conforme a los criterios fijados por éstas y además, si se hubiesen establecido medidas concretas, ejecutarlas a su cargo con anterioridad o simultáneamente a la de la propia actuación.

#### Artículo 407. Medidas particulares sobre riesgos de incendio forestal

1. Serán de aplicación las siguientes referencias normativas:

- a) Decreto 16/2007 de 5 de febrero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre Incendios Forestales (Infocant), determina que el municipio de Cieza cuenta con un nivel de riesgo alto.
- b) Decreto 137/2005, de 18 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria (PLATERCANT).
- c) Ley de Montes de 2003. Artículos 44 y concurrentes

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

3. El Ayuntamiento velará también por el mantenimiento de los caminos tradicionales y las rutas culturales, potenciando acciones de puesta en valor y evitando que los futuros proyectos o actuaciones puedan deteriorar o destruir estos elementos. En el diseño del viario se procurará la integración de esos caminos, incluso su uso cuando fuera compatible con su preservación o aconsejable para su mantenimiento.
4. En los lugares con valores naturales y culturales relevantes no se permitirán actuaciones que devalúen su carácter. Se prestará especial atención a puntos singulares del territorio, como la intersección de la red caminera con los ríos, los cruces con los cordales montañosos o las entradas y salidas de los núcleos de población.
5. Siempre que las características del núcleo lo permitan, deberán establecerse medidas de disuasión de la circulación motorizada en los espacios públicos de mayor significación.
6. Se procurará el soterramiento de los tendidos aéreos en aquellos espacios que por su significación y valor patrimonial, ambiental o paisajístico se considere necesario para el mantenimiento de sus valores.

#### Artículo 408. Medidas particulares sobre riesgo por inundación

1. Las actuaciones urbanísticas, en cualquier clase y categoría de suelo, que estén afectadas por la servidumbre de policía de aguas y/o las zonas inundables en avenidas ordinarias o extraordinarias (grafitadas en los planos de ordenación PO-5.01 y 5.02), deberán incluir entre su documentación un estudio o informe en que se analicen como mínimo los siguientes aspectos:
  - a) Una valoración específica sobre la afección del riesgo de inundabilidad
  - b) Un análisis de la compatibilidad con el ecosistema fluvial
  - c) En su caso, la proposición de las medidas recomendadas.
2. Este estudio será requerido por el Ayuntamiento con carácter previo a la concesión de cualquier licencia, autorización o permiso sobre las actuaciones anteriores y que será facilitado al organismo de cuenca en la petición de pertinente informe a éste.
3. Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de la potestad del organismo competente en materia de aguas para establecer las restricciones o condiciones que estime convenientes; que prevalecerán sobre el pronunciamiento municipal o sobre el contenido del referido estudio.
4. Para todas las actuaciones ser estará a lo dispuesto en el presente artículo y en el artículo 406 precedente.

#### CAPÍTULO 4.- PROTECCIÓN DEL ENTORNO CULTURAL

##### Artículo 409. Conservación y realce del patrimonio cultural

1. Al objeto de su adecuada regulación y preservación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 44.1.d) de la Ley 2/2001, el Plan General incorpora un Catálogo que recoge los elementos que se consideran de valor o interés patrimonial, así como los declarados conforme a la normativa sectorial aplicable.
2. Al margen de la protección atribuida a los elementos incluidos en el anterior Catálogo, los STM vigilarán que los proyectos técnicos que se presenten no alteren ni destruyan los elementos de valor patrimonial o cultural que, objetivamente, deban ser conservados, estén o no incluidos en el catálogo.
3. Asimismo, el Ayuntamiento vigilará que en la ejecución de obras y construcciones se cumplan las normas de aplicación directa contenidas en la legislación y normativa urbanística.

##### Artículo 410. Conservación de las tramas urbanas singulares

1. Se fomentará la recuperación y la rehabilitación de las edificaciones existentes que presenten un valor arquitectónico singular, así como de los conjuntos de ellas o de elementos aislados que igualmente sean de interés. Se considerará como tales los elementos incluidos en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, sin perjuicio de las aportaciones que pudieran emanar de los Servicios Técnicos Municipales.
2. Se preservará la relación entre los núcleos tradicionales y el paisaje en el que se insertan, identificando los elementos constitutivos de la trama urbana y las condiciones tipológicas y morfológicas de los primeros, al objeto de velar por su mantenimiento, y las características y valores que definen al segundo, con especial atención al patrimonio construido tradicional y a los factores ambientales.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

## TÍTULO XI.- CATÁLOGO

### CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 411. Objeto y contenido

1. El Catálogo forma parte plena del Plan General de Cieza, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 2/2001.
2. El presente Plan General procura la inclusión de todas las medidas necesarias para la conservación y protección del patrimonio cultural de Cieza, debiendo entenderse como un objetivo y criterio general y permanente.
3. La catalogación de cualquier elemento afectará y vinculará las obras y actos que sobre él se pretendiesen o efectuasen, tanto por particulares como por la propia Administración Pública.
4. La localización de los elementos que conforman el catálogo se realiza en los Planos de Ordenación del presente Plan y en el plano adjunto en el citado documento. Ese documento contienen las fichas identificativas y descriptivas de cada uno, salvo las componen el CESR que deben consultarse en el catálogo correspondiente.

#### Artículo 412. Normativa

1. La protección del patrimonio cultural se sujetará con carácter general a lo establecido en la normativa vigente en la materia, cuyas referencias básicas son:

##### a) En el ámbito autonómico:

- Ley de Cantabria 11/1998 de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria (LPCC). En materia de planeamiento urbanístico el artículo 6.i detalla entre sus funciones la de "Inspección y vigilancia de las actividades urbanísticas de los particulares
  - Decreto autonómico 22/2001, de 12 de Marzo, del Registro General de Bienes de Interés Cultural.
  - Decreto Autonómico 36/2001, de desarrollo parcial de la Ley de Cantabria 11/1998 de Patrimonio Cultural. En su Capítulo II. Sección I se detallan las competencias y funciones de las Corporaciones Locales en materia de Patrimonio Cultural de Cantabria.
  - Decreto Autonómico 144/2002 por el que se regula el procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Especiales en materia de protección de Patrimonio Cultural.
  - Decreto sobre el Registro General de Bienes de Interés Cultural, del Catálogo General de Bienes de Interés Local y del Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabria.
- ##### b) En el ámbito estatal:
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (LPHE).
  - Real Decreto 111/1986 de desarrollo parcial de la LPHE.
- ##### c) En materia de planeamiento:

- Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial Y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. El artículo 33 establece una serie de medidas encaminadas a la protección del entorno cultural, en aspectos referidos a la integración de nuevas construcciones y a la conservación y realce del patrimonio cultural.
  - Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001. La revalorización del espacio rural pasa por posibilitar el desarrollo de nuevos usos y actividades en suelo rústico que, entre otras medidas, debe apoyarse en las edificaciones "con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno" incluidas en el Catálogo de edificaciones en suelo rústico.
  - Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, se aprobaron las Normas Urbanísticas de Cantabria. En su artículo 16 concreta que el planeamiento municipal identificará los elementos con valores naturales y culturales que deben ser conservados, mientras que en el 17 establece medidas para la preservación y revalorización de los núcleos de carácter tradicional.
  - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo
  - Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas
- ##### d) Resto de normativa aplicable.

#### Artículo 413. Estructura del catálogo

1. Dada la naturaleza y diversidad del patrimonio inventariado, se ha estimado conveniente subdividir el Catálogo de Patrimonio en tres bloques o partes:
  - a) Catálogo Arquitectónico, integrado por aquellos edificios o construcciones emplazados en suelo urbano, que presentan unas características y valores susceptibles de una regulación urbanística específica en base a su singular valor arquitectónico y/o ambiental.
  - b) Catálogo Arqueológico: recoge los yacimientos y zonas arqueológicas dispersas por el municipio que han sido detectadas.
  - c) Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico: recoge aquellas edificaciones que presentan y guardan entre sí unas características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural
2. La división del catálogo viene motivada por la necesidad de establecer unas normas específicas para cada tipo de elemento. Ello, sin perjuicio de las normas de protección generales del patrimonio cultural contenidas en el título anterior, así como de la aplicación del resto de determinaciones del Plan General que contribuyan a la protección y conservación del patrimonio.

#### Artículo 414. Modificaciones y correcciones del catálogo

1. El Ayuntamiento queda facultado para completar o corregir el catálogo cuando así lo considere necesario, siempre de forma justificada y en las condiciones que se estipulan a continuación.
2. Cuando los cambios que se pretendan conlleven la exclusión de un elemento, el cambio del nivel de protección o supusieran un cambio total o sustancial del contenido de las fichas o de las presentes Ordenanzas, deberá tramitarse la correspondiente modificación

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

5. Cuando sea técnicamente posible, se evitará que los expedientes de ruina se resuelvan con la demolición del inmueble. El Ayuntamiento instará al propietario para que cumpla con su deber de conservación. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá ejecutar, subsidiariamente y en expediente abierto al efecto y con audiencia del interesado, las obras de reparaciones necesarias para la conservación del inmueble, con cargo al interesado hasta donde llegue su deber de conservación. En caso de que el deterioro del inmueble pudiera suponer un peligro para las personas el Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para evitarlo si persiste la inacción de la propiedad.
6. Las reparaciones se efectuarán evitando la sustitución de materiales en la medida de lo posible, y siempre que sea imprescindible, evitando materiales discordantes con el conjunto o el entorno de la edificación.
7. Los edificios y construcciones catalogados no podrán ser declarados fuera de ordenación ni fuera de ordenanza por los instrumentos de desarrollo de las presentes Ordenanzas sin autorización expresa del Ayuntamiento y del organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.

#### Artículo 417. Niveles de protección

1. Al objeto de establecer un régimen urbanístico adecuado a las características y valores de los distintos elementos catalogados, se establecen tres niveles de protección a los que se adscriben unas condiciones específicas de protección e intervención.
2. En el caso de los edificios e inmuebles catalogados se subdividen en alguno de los siguientes niveles:
  - a) Nivel 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 arquitectónico.
  - b) Nivel estructural. Protege la apariencia de los edificios en él incluidos, favoreciendo la conservación de los elementos básicos definitorios de su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.
  - c) Nivel 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.
3. Los distintos tipos de obras a los que se alude en este apartado deberán entenderse referidas, con carácter general, a las definiciones recogidas en el artículo 54 de las presentes Ordenanzas y, en todo caso, limitadas a las condiciones que se enumeran para cada nivel de protección.

#### Artículo 418. Nivel de protección (I). 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.

puntual, dando audiencia a la interesados y requiriendo la obtención de informe favorable por parte del organismo autonómico competente en materia de patrimonio.

3. Sin perjuicio de lo anterior, cuando los cambios pretendidos consistan en la actualización de la información presente en las fichas, o en una corrección parcial y no sustancial de su contenido, no se considerará un supuesto de modificación o de revisión del Plan General. Debiendo sólo dejar constancia de lo cambiado.

## CAPÍTULO 2.- CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO

### Artículo 415. Contenido

1. Los elementos que forman parte de este catálogo están identificados en el plano adjunto al documento y en los planos de calificación, ordenación y alineaciones, con el siguiente código formado por la sigla del núcleo y uno o dos números C/V/S/o R./n.m, siendo *n* el número de manzana o inmueble y, en su caso, *m* el número del inmueble dentro de la manzana.
2. Los elementos incluidos en este Catálogo son aquellos que cumplen alguno de los siguientes criterios:
  - a) Trátase de una obra con valor arquitectónico sobresaliente.
  - b) Tener un carácter emblemático o valor singular.
  - c) Constituir una muestra de la tradición y la actividad productiva del lugar. Vestigios de carácter etnográfico en cuanto exponente de los modos de vida.
  - d) Formar parte del paisaje o ambiente urbano otorgándole una mayor calidad arquitectónica y visual, aún cuando se trate de elementos por sí sólo poco valiosos.
3. El contenido específico de esta parte del Catálogo y de las fichas correspondientes primará, a los efectos interpretativos, sobre cualquier otro documento o determinación del Plan General.
4. Todos los edificios y construcciones incluidos en este Catálogo Arquitectónico quedan sujetos a las siguientes condiciones.

### Artículo 416. Condiciones generales de protección

1. Cualquier obra o intervención sobre un inmueble o elemento catalogado requerirá de la obtención previa de licencia o autorización por parte del Ayuntamiento. Ésta se sujetará, como mínimo, a lo dispuesto en las presentes condiciones generales, en las específicas según el nivel de protección asignado y, en su caso, a las condiciones particulares que pudiera contener la correspondiente ficha.
2. Asimismo, en los edificios catalogados los usos y obras deberán adecuarse al resto de determinaciones de las Ordenanzas del Plan que sean aplicables, y en especial a las propias de la zona de ordenanza que, generalmente, será coincidente con la denominada Unifamiliar de Casco (UC).
3. Con carácter general, estarán prohibidos las actuaciones u obras que impliquen el deterioro o menoscabo de los valores que motivaron la catalogación del inmueble o elemento o, en su caso, las que distorsionen el paisaje urbano o los valores estéticos del conjunto.
4. Se prohíbe taxativamente la colocación de publicidad comercial cuya apariencia exterior distorsione el conjunto del edificio o elemento catalogado. La colocación de rótulos, señales y otros símbolos no podrá nunca desentonar con el conjunto del edificio.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

2. Las obras de rehabilitación y de reestructuración con carácter integral se considerarán excepcionales y deberán 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 alterar sustancialmente los valores formales del inmueble (volumen, composición, materiales, acabados, etc.).
  3. Las obras de reestructuración total se consideran de carácter excepcional y deberán ser justificadas mediante el aporte de documentación que justifique el deterioro real del edificio, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de adecuación al fin para el que se destine y/o razones de seguridad e higiene. Estas obras respetarán las alturas absolutas y relativas de los forjados existentes y el aspecto exterior del inmueble.
  4. Las obras de reestructuración parcial se admiten en cubiertas y fachadas siempre que su objetivo sea la restitución de la imagen original del edificio, sin que puedan modificar las características formales del edificio ni las soluciones constructivas u ornamentales que lo caractericen.
  5. Cuando se ejecuten obras de reestructuración se procurará:
    - a) La supresión de aquellos elementos ajenos a la edificación que sean discordantes, afecten a la estética del edificio o menoscaben su valor arquitectónico. De forma especial se tenderá a suprimir aquellos elementos existentes sobre la fachada o cubierta que no formen parte de la configuración inicial de edificio o desvirtúen los valores del edificio.
    - b) Excepcionalmente, cuando los edificios colindantes a ambos lados tengan el trazado de los faldones de cubierta sensiblemente coincidentes con los propios, se admitirán pequeños reajustes en el trazado de la cubierta existente con el fin de armonizar con los mismos.
  6. Las obras de acondicionamiento parcial o de redistribución interior estarán limitadas a aquellos elementos de la edificación que no sean significativos dentro del carácter del edificio, ciñéndose a partes complementarias de menor interés.
  7. Las obras de demolición sólo serán admisibles cuando fueren necesarias para alcanzar los objetivos de restauración, conservación y/o consolidación, 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.
  8. Se prohíben expresamente las obras de sustitución de nueva planta, salvo que previa y justificadamente se produzca la declaración ruina.
  9. Se podrán permitir obras menores destinadas a la mejora de la habitabilidad como las de introducción, sustitución o mejora de instalaciones de electricidad, agua, desagües, gas, aire acondicionado, aparatos de elevación, etc. siempre que las obras que supongan tales instalaciones no afecten a elementos estructurales, tipológicos o estilísticos valiosos.
- Artículo 419. Nivel de protección (E): 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 la composición de las fachadas ni a la imagen exterior de la edificación.
  3. Las obras de reestructuración parcial se admitirán sobre cubiertas y fachadas siempre que su objetivo sea la restitución de la imagen original del edificio.
  4. Las obras, y en particular las de rehabilitación, se sujetarán a las siguientes limitaciones:
    - a) No se permite el cierre de balcones o corredores ni se podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que:
      - se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración original;
      - se realicen para adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés;
      - figurasen como elementos ciegos en la composición original.
    - b) En ningún caso se permitirá la introducción de elementos ajenos al edificio o la realización de actuaciones parciales que no garanticen un resultado homogéneo del conjunto de la fachada.
    - c) Las obras de acondicionamiento parcial o de redistribución interior estarán limitadas a aquellas que no afecten a los elementos estructurales o básicos del tipo edificatorio, ciñéndose a partes complementarias de menor interés.
    - d) Las obras de demolición sólo serán admisibles cuando fueren necesarias como complemento de las anteriores, 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.
    - e) Las obras de ampliación, sustitución y nueva planta quedan expresamente prohibidas, con las siguientes salvedades:
      - Las obras de nueva edificación serán admisibles como reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiera desaparecido total o parcialmente la edificación catalogada.
      - Se permitirá de manera excepcional la sustitución parcial de forjados no recuperables permitiendo en este caso modificar su cota 0,50 ml, siempre que dicha modificación no se aprecie en fachadas ni afecte a otros elementos estructurales de valor.
      - Podrán añadirse buhardillas siempre que cumplan con las condiciones establecidas en las Ordenanzas del plan.
    - f) Se podrán permitir obras menores destinadas a la mejora de la habitabilidad como las de introducción, sustitución o mejora de instalaciones de electricidad, agua, desagües, gas, aire acondicionado, aparatos de elevación, etc. siempre que las obras que supongan tales instalaciones no afecten a elementos estructurales, tipológicos o estilísticos valiosos.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**CAPÍTULO 3.- CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO****Artículo 421. Contenido**

1. Forman parte de esta apartado del catálogo todas las zonas y yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico de Cantabria, incluidos los que pudieron incorporarse en el futuro al mismo. Asimismo, forman parte de este catálogo los elementos identificados en el informe realizado para su elaboración, así como los posible descubrimientos y hallazgos posteriores que, a juicio del órgano competente, deberían integrarse en el mismo.
2. Los yacimientos y zonas arqueológicas se identifican en el plano adjunto al documento de catálogo, así como en los planos de calificación, ordenación y alineaciones, estando identificados con las siglas A.n, siendo n el número de orden asignado.

**Artículo 422. Régimen de protección**

1. El artículo 89.2 de la Ley 11/1998 establece que todos los yacimientos incluidos en el inventario regional tendrán un régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural. Igualmente, están sujetos a las presentes Ordenanzas y en especial a los regímenes de protección establecidos en los Títulos III y IV de las referida Ley 11/1998.
2. En caso de contradicciones, la protección atribuida por este catálogo prevalecerá sobre el resto de determinaciones del Plan General. Asimismo, éste queda supeditado a su vez a lo que establezca la legislación vigente sobre la materia.

**Artículo 423. Condiciones generales de protección**

1. Todos los yacimientos cuentan con un entorno de protección de presunción arqueológica del que son inseparables, con especial atención a su contexto natural. Dicho entorno está delimitado en las fichas del catálogo y aparece reflejado en los planos de ordenación. En el caso de que este no se haya declarado formalmente, el entorno de protección estará constituido de forma cautelar por una circunferencia de 50 metros de radio a partir del perímetro o coordenadas del elemento.
2. Cualquier hallazgo o indicio de existencia de materiales, objetos o estructuras de antiguas construcciones de posible interés arqueológico que surgieran durante el desarrollo de obras urbanísticas o labores agrícolas será objeto de la preceptiva intervención en los términos previstos en la vigente Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria. Se procederá a la inmediata paralización de las obras o trabajos y a la comunicación del hecho, por la propiedad y mediante escrito, a la Dirección de Cultura del Gobierno de Cantabria y al Ayuntamiento. El primer organismo propondrá al segundo la resolución a tomar.
3. El incumplimiento por la propiedad de la comunicación de cualquier hallazgo de interés arqueológico, podrá ser motivo de la suspensión definitiva de las obras y de la aplicación de las sanciones que correspondan.
4. Se realizará un control y seguimiento arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras (con traslado de los datos arqueológicos conocidos a la cartografía de obra durante la fase de urbanización y dotación de infraestructuras y durante las obras de edificación, en cumplimiento del artículo 83 de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria.

**Artículo 420. Nivel de protección (A): ambiental**

1. Las obras que se permiten, con carácter general y siempre tendientes 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.
  - g) Adición de plantas, sólo en aquellos casos en los que no se sobrepasen las limitaciones de altura de las ordenanzas.
  - h) Reestructuración
2. Las obras de reforma estructural, reestructuración o reconstrucción serán autorizables cuando se detecte la necesidad de reforzar la estructura del inmueble o sea precisa la adaptación al Código Técnico de Edificación y/o a la legislación específica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, todo ello sin perjuicio del mantenimiento de las fachadas exteriores.
3. Las obras, y en particular las de rehabilitación y reconstrucción, se sujetarán a las siguientes limitaciones:
  - a) Se limitarán al sólido capaz existente.
  - b) Deberán adecuarse a los criterios de composición y diseño originales de la edificación.
  - c) Podrán suponer la reconstrucción de la cubierta.
4. Las obras de sustitución serán admisibles como reconstrucción, que implicará cuando menos a las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, procurando reproducir las características tipológicas, morfológicas y de diseño (incluido espesor aparente de muros), sin perjuicio de las obras exteriores de reforma autorizadas en el punto precedente. Se mantendrá la altura de cornisa preexistente.
5. Las obras de demolición sólo serán admisibles tras una declaración de ruina técnica. En el caso de demoliciones parciales, las obras de reconstrucción tenderán a recuperar la configuración original del edificio, suprimiendo cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.
6. En el caso en que la edificación sea declarada en ruina, deberá procederse a su reconstrucción en lo referente a volumen aparente y alineación a vía pública, debiendo adaptarse a los parámetros definidos en la ordenanza de aplicación, respetándose el número de plantas existentes y la imagen original del edificio, excepto en aquellos elementos o cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.
7. En general, en las obras que afecten a edificios catalogados bajo este nivel se velará por el mantenimiento de las condiciones de ornato y estética urbana, procurando siempre una correcta integración en el entorno en el que se emplaza.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

3. No obstante lo anterior, para lo no establecido en la citada normativa, a las edificaciones incluidas en el CESR les serán de aplicación el mismo régimen de protección establecido para las áreas de protección ambiental, excepto el apartado 8 del artículo 445.

**Artículo 427. Modificación**

1. En aplicación de la normativa vigente, las siguientes construcciones son excluidas del Catálogo de edificaciones en suelo rústico al quedar clasificadas como suelo urbano en el Plan General:

| Código catálogo | Población | Localidad o paraje | Referencia catastral |
|-----------------|-----------|--------------------|----------------------|
| 7               | Villasuso | -Núcleo-           | 000200100VN18F0001BS |

**Artículo 424. Medidas complementarias**

- Las medidas que se enumeran a continuación son aplicables a cualquier intervención y a toda clase de suelo, debiéndose ajustar asimismo a la normativa vigente en materia de patrimonio.
- Todo proyecto, obra o actividad que afecte a un bien arqueológico o a su entorno de protección requerirá:
  - La elaboración por técnico competente debidamente autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de un Informe Arqueológico que analice la incidencia que pueda tener sobre los elementos que componen el patrimonio histórico en general, y arqueológico y paleontológico en particular.
  - Elevar consulta al Servicio de Patrimonio de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Cantabria con carácter previo a la concesión de cualquier licencia municipal para que éste establezca, si ha lugar, los condicionantes específicos de protección de los yacimientos potencialmente afectados.
- Se establece la obligatoriedad por parte del propietario a permitir el acceso y examen de reconocimiento que sea preciso al personal técnico debidamente acreditado de la Dirección de Cultura del Gobierno de Cantabria.
- En los casos en que existan indicios de existencia de elementos de patrimonio arqueológico el Ayuntamiento deberá evacuar consulta al citado Servicio, u órgano competente que corresponda, antes de la concesión de cualquier tipo de licencia de actividad u obras, salvo cuando se trate de obras menores en edificación existentes y resulte evidente que no existe riesgo.

**CAPÍTULO 4.- CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO**

**Artículo 425. Contenido**

- El catálogo de edificaciones en suelo rústico contiene una relación ordenada de aquellas edificaciones existentes en el suelo rústico que presentan y guardan entre sí unas características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural.
- El catálogo de edificaciones en suelo rústico de Cieza fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cieza con fecha 3 de julio de 2012 y publicado en el BOC nº 140, de 19 de julio de 2012.
- Su finalidad es potenciar la rehabilitación y reforma de ese patrimonio edificado, garantizando, a su vez, la necesaria protección y conservación del mismo con la posibilidad de implantar nuevos usos y/o con la realización de obras de rehabilitación y reforma.

**Artículo 426. Régimen de protección**

- El Catálogo de edificaciones en suelo rústico de Cieza forma parte del Catálogo de patrimonio del Plan General.
- Con carácter general, la regulación de las autorizaciones y actuaciones que afecten a estas edificaciones se regirán y regularán por lo establecido en los artículos 112, 113 y concurrentes de la Ley 2/2001, tal y como se recoge en el propio CESR.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

5. Todos los Proyectos de Urbanización, así como los diferentes Proyectos Técnicos de desarrollo, deberán disponer de una asistencia facultativa específica que actuará a modo de Dirección Ambiental. Con carácter de mínimos, el personal asignado a dicha asistencia facultativa estará formado por un técnico ambiental y, en caso de haber movimientos de tierra, un técnico habilitado por el Servicio de Patrimonio Cultural del Gobierno de Cantabria.

6. En cualquier caso, se procurará por parte de todos los agentes implicados evitar duplicidades. Para ello, podrán utilizarse mecanismos de seguimiento ya existentes sobre distintas variables ambientales que ya se estén desarrollando por los distintos organismos competentes, y sobre los que, por lo tanto, no es necesario establecer medidas de seguimiento redundantes. Entre esos mecanismos de seguimiento se pueden citar las siguientes:

- a) Evaluación de la calidad del aire, por parte del órgano o consejería competente en la materia.
- b) Vigilancia de las actividades de producción y gestión de residuos, por parte del órgano o consejería competente en la materia.
- c) Control de calidad de las aguas y del estado de los cauces, por parte del órgano competente en la materia.
- d) Protección de la legalidad urbanística, por parte del Ayuntamiento y de la consejería autonómica competente.

#### Artículo 429. Finalidad del programa

1. El programa de seguimiento ambiental servirá para verificar la correcta aplicación del Plan General, comprobar si se tienen en cuenta las medidas de mejora ambiental así como si se dan otros impactos ambientales significativos diferentes a los previstos y asumidos.
2. Por lo tanto, el Programa de Vigilancia Ambiental (de supervisión de los efectos del PGOU) debe encaminarse a detectar las desviaciones, bien de los efectos previstos, o bien de las medidas correctoras inicialmente contempladas, ya que muchos de los primeros se estiman de manera predictiva.
3. Se debe considerar un programa flexible, con capacidad para modificarse, cambiarse o adaptarse a los proyectos, planes o situaciones que se planteen en el desarrollo del Plan General.
4. Los resultados que vayan obteniéndose del PSA habrán de servir como mecanismo de retroalimentación para adecuar, si procede, los objetivos, medidas y criterios iniciales y, en general, para permitir la revisión periódica del propio programa.
5. De esta forma, también se permite la detección de efectos no previstos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, ya que en un estado prioritario no es posible concretar un conocimiento profundo de ciertos aspectos con lo que se pueden establecer prioridades y necesidades de proyectos de investigación concretos.

#### Artículo 430. Objetivos de control

1. El Ayuntamiento garantizará que el Programa de Seguimiento Ambiental cumple los siguientes objetivos mínimos
- a) Comprobar la exactitud de la evaluación realizada de los potenciales impactos ambientales, vigilando especialmente la aparición temprana de impactos no previstos y

## TÍTULO XII.- PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

### Sección 1.- Determinaciones generales

Artículo 428. Normativa y responsabilidad del seguimiento

1. Este Programa de Seguimiento Ambiental (PSA) se aplicará para dar cumplimiento del artículo 15 de la Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

2. Con carácter general, la responsabilidad del seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del Plan General recae en el órgano promotor, en este caso el Ayuntamiento Cieza.

3. En determinadas actuaciones urbanísticas, que desarrollen las previsiones del Plan General, la responsabilidad del seguimiento ambiental puede recaer simultáneamente sobre el Ayuntamiento, como promotor del PGOU, y sobre los promotores de las iniciativas de desarrollo (sean públicos o privados). En estos casos, el papel del Ayuntamiento recaerá fundamentalmente en la verificación del cumplimiento del condicionado ambiental impuesto por el Plan General, sin perjuicio de sus competencias en materia de policía urbanística. El papel a desarrollar por cada una de las partes dentro del plan de seguimiento es el siguiente:

a) Ayuntamiento: La corporación municipal es la responsable de la ejecución del programa de seguimiento, así como de su revisión y modificación en caso de observarse necesario. Para ello, deberá identificarse dentro de su organigrama un puesto de responsabilidad que asuma las siguientes atribuciones:

- Evaluar la conformidad de proyectos de desarrollo del plan general respecto a los condicionantes ambientales establecidos.
- Evaluar la conformidad de proyectos de desarrollo del Plan General respecto a los condicionantes ambientales establecidos.
- Proponer, en caso necesario, los condicionantes específicos adicionales que requieran cada proyecto y actuación.
- Detectar posibles impactos no previstos y proponer, en su caso, de medidas correctoras adicionales.
- Elaborar informes periódicos.

b) Promotor: El promotor estará obligado a diseñar y ejecutar el proyecto para el que solicite licencia de acuerdo con las condiciones ambientales establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, cumpliendo, además, toda la normativa sectorial que le sea de aplicación. El promotor deberá colaborar con el responsable municipal del programa de seguimiento, permitiéndole el acceso a las obras y facilitándole la información y la documentación necesarias para comprobar el cumplimiento del condicionado ambiental.

4. Sin perjuicio de lo anterior, el promotor de planes y proyectos, a través de los resultados del Programa de Seguimiento Ambiental, podrá proponer otras medidas preventivas, correctoras o compensadoras que, en caso de suponer un cambio significativo respecto a las inicialmente establecidas, deberán ser informadas favorablemente por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

6. Los principales controles que se deberán llevar a cabo durante la fase de construcción o ejecución de las actuaciones urbanísticas o infraestructurales son los siguientes:
  - a) Control de la ejecución de las obras de acuerdo con el planeamiento y los proyectos aprobados.
  - b) Control de la emisión de polvo.
  - c) Control de la retirada, almacenamiento y reutilización del suelo afectado por las obras.
  - d) Control de la gestión de los residuos sólidos de las obras.
  - e) Control, en su caso, de los eventuales vertidos líquidos procedentes de la maquinaria o de las obras.
  - f) Control de los niveles sonoros en el entorno afectado por las obras.
  - g) Control de la vegetación que pueda verse afectada por las obras.
7. Por otro lado, además de controlar de forma específica las distintas obras que se ejecuten en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, se debe controlar la evolución del estado general del municipio en lo referente a los distintos vectores ambientales, para lo cual puede ser necesaria la colaboración entre las distintas administraciones públicas:
  - a) Contaminación de los cauces y las aguas subterráneas.
  - b) Calidad del aire y niveles sonoros.
  - c) Control de la generación y gestión de residuos sólidos urbanos.
  - d) Aparición de procesos erosivos o inestabilidad de laderas.
  - e) Estado de los suelos y la vegetación.
  - f) Cambios en la composición de las comunidades faunísticas.
  - g) Alteración no prevista del paisaje.
  - h) Afección a bienes culturales, catalogados o no.
  - i) Presencia de actuaciones no conformes con la normativa del Plan General de Ordenación Urbana y/o sus instrumentos de desarrollo.
8. Los proyectos y actuaciones que, de acuerdo con la normativa vigente, se encuentren sometidos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental no podrán obtener la licencia municipal antes de la obtención de la preceptiva declaración de impacto ambiental aprobatoria. Los promotores de estos proyectos deberán documentar previamente a su aprobación municipal el cumplimiento del condicionado establecido en la declaración de impacto ambiental, en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana y en el resto de la legislación sectorial de aplicación.

- las desviaciones respecto de la magnitud e importancia asignadas en el caso de los impactos previstos.
- b) Establecer un sistema que garantice el correcto cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas tanto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental como en el pronunciamiento del órgano ambiental.
  - c) Comprobar y verificar que las medidas correctoras propuestas son realmente eficaces y reducen la magnitud de los impactos detectados. En caso de que las medidas correctoras no fueran lo suficientemente eficaces, diseñar nuevas medidas para minimizar las afecciones al medio.
  - d) Permitir la valoración de los impactos que sean difícilmente cuantificables o detectables en la fase de estudio, pudiendo diseñar nuevas medidas correctoras en el caso de que las existentes no sean suficientes.
  - e) Proporcionar información de aspectos medioambientales poco conocidos.

#### Artículo 431. Medidas generales

1. Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana se realizará un análisis y una síntesis de todas las medidas protectoras y correctoras propuestas en el informe de sostenibilidad ambiental, así como aquellas adicionales que pueda proponer el órgano ambiental o cualquier otro en el ámbito de sus competencias, estableciendo de forma clara los siguientes aspectos:
  - a) Acciones relevantes desde el punto de vista de la generación de impactos.
  - b) Recursos ambientales y demás elementos del medio que previsiblemente vayan a verse afectados.
  - c) Magnitud prevista para cada uno de los impactos identificados.
  - d) Establecimiento de indicadores de impacto.
  - e) Medidas protectoras y correctoras propuestas.
2. Durante la fase de ejecución del plan se procederá al control de la aplicación de todas las medidas protectoras especificadas.
3. El desarrollo del plan de seguimiento conllevará la elaboración por parte del Ayuntamiento, responsable de su ejecución de una serie de informes periódicos que serán remitidos al órgano ambiental de forma anual.
4. En estos informes de seguimiento se contemplarán, al menos, los resultados obtenidos en la aplicación de las medidas propuestas y, en su caso, los problemas y dificultades detectados, haciendo especial hincapié en la aparición de impactos ambientales no previstos. Además, se tendrán en consideración los siguientes aspectos:
  - a) Grado de eficacia de las medidas correctoras adoptadas.
  - b) Evaluación de las medidas adoptadas anteriormente.
  - c) Medidas protectoras y correctoras adicionales a adoptar.
5. Siempre que se detecte alguna afección ambiental significativa de carácter negativo no prevista y que precise una actuación para ser evitada o corregida se emitirá un informe excepcional con carácter urgente, aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia. Asimismo, podrán emitirse informes especiales cuando cualquier actuación genere impactos de magnitud notablemente superior a la prevista.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

JUNIO 2014

ÍNDICE

**Documento nº4: CATÁLOGO DE PATRIMONIO**

|                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| I.- INTRODUCCIÓN.....                                                   | 1   |
| II.- MARCO LEGISLATIVO .....                                            | 1   |
| III.- ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL CATALOGO.....                          | 1   |
| III.1.- Patrimonio Arquitectónico.....                                  | 1   |
| III.1.1.- Estructura y contenido.....                                   | 1   |
| III.1.2.- Régimen de protección.....                                    | 2   |
| III.1.3.- Listado.....                                                  | 5   |
| III.2.- Patrimonio Arqueológico.....                                    | 7   |
| III.2.1.- Estructura y contenido.....                                   | 7   |
| III.2.2.- Régimen de protección.....                                    | 7   |
| III.2.3.- Listado.....                                                  | 8   |
| III.3.- Catálogo de edificaciones en suelo rústico .....                | 8   |
| III.3.1.- Estructura y contenido.....                                   | 8   |
| III.3.2.- Régimen de protección.....                                    | 8   |
| III.3.3.- Listado.....                                                  | 9   |
| IV.- FICHAS .....                                                       | 10  |
| FICHAS: PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....                                  | 11  |
| VILLASUSO.....                                                          | 11  |
| LA RUEDA (VILLAYUSO).....                                               | 63  |
| VILLAYUSO.....                                                          | 77  |
| COLLADO .....                                                           | 117 |
| FICHAS: PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO .....                                   | 139 |
| V.- PLANOS .....                                                        | 165 |
| Plano C-1. Catálogo de patrimonio (arquitectónico y arqueológico) ..... | 165 |
| Plano C-2. Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.....              | 165 |

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

### III.- ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL CATALOGO

De acuerdo al patrimonio presente en Cieza, el presente catalogo se estructura en tres categorías:

- a) Catálogo Arquitectónico, integrado por aquellos edificios o construcciones emplazados en suelo urbano, que presentan unas características y valores susceptibles de una regulación urbanística específica en base a su singular valor arquitectónico y/o ambiental.
- b) Catálogo Arqueológico: recoge los yacimientos y zonas arqueológicas dispersas por el municipio que han sido detectadas.
- c) Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico (CESR): recoge aquellas edificaciones que presentan y guardan entre sí unas características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural

Su definición y regulación queda remitida a lo dispuesto en las Ordenanzas del presente Plan y en el propio contenido del presente documento, todo ello sin perjuicio de la aplicación de la legislación sectorial aplicable. La ubicación de cada elemento catalogado está reflejada en los planos adjuntos y, en su caso, en los planos de ordenación.

Cada uno de los elementos, independientemente de la categoría o nivel de protección, está descrito a través de las fichas individualizadas. Las correspondientes a los elementos arquitectónicos y arqueológicos se adjuntan al final de este mismo documento y los incluidos en el CESR pueden consultarse en el documento correspondiente.

#### III. 1.- Patrimonio Arquitectónico

##### III.1.1.- Estructura y contenido

En cuanto al patrimonio construido o arquitectónico, pueden destacarse, por un lado, algunos elementos particulares que en general corresponden con iglesias y casonas de arquitectura destacable. Por otro, es necesario destacar el valor estético y ambiental de algunos conjuntos de viviendas tradicionales (normalmente dispuestas en hilera, de mucho fondo y poco frente, con pequeños patios o corrales delanteros), sin que cada una de ellas de forma individual posea especial interés. Finalmente, se suman algunos elementos aislados reseñables (como el crucero de San Tirso o el lavadero de Collado).

Los elementos incluidos como Patrimonio Arquitectónico se han clasificado en algunos de los siguientes tres niveles de protección, de acuerdo al valor de cada elemento y de las medidas de protección y conservación que se consideraran necesarias.

### I.- INTRODUCCIÓN

La Ley 2/2001 de Cantabria establece como contenido del Plan General en su artículo 44.1.d) la necesaria incorporación de un "catálogo de elementos arquitectónicos o naturales que deben ser conservados e identificación de las medidas de protección que procedan, sin perjuicio además de los que deban asimismo catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural".

Por tanto, es preceptiva la inclusión del presente documento como parte integrante del Plan General de Cieza, sin perjuicio de que sea natural la sensibilidad de la planificación a la protección del patrimonio cultural y la de aquellos elementos que individualmente, o como parte de un conjunto mayor, son de especial interés arquitectónico, arqueológico, histórico o etnográfico, así como de las muestras de la tradición y cultura popular.

### II.- MARCO LEGISLATIVO

A escala Estatal, el marco normativo regulador del patrimonio cultural viene determinado por la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, así como por el Real Decreto 11/1986 de desarrollo parcial de la citada Ley.

Sin embargo, la sentencia del Tribunal Constitucional 17/1991, de 31 de enero, sobre delimitación de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas en materia de Patrimonio Histórico, ha posibilitado el desarrollo legislativo autonómico. Una potestad que se materializó en Cantabria con la aprobación de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria, que derogaba el Decreto 23/1988 sobre el Consejo de Patrimonio.

En virtud de los contenidos de esta ley autonómica, puede entenderse que la denominación "Patrimonio Cultural" persigue acoger un concepto mucho más amplio que el tradicional de "Patrimonio Histórico", ya que entre los bienes culturales se incluyen, además de los muebles e inmuebles, el amplio patrimonio inmaterial, entre el que se encuentran, por ejemplo, las manifestaciones de la cultura popular tradicional.

Esta Ley, la 11/1998, regula la declaración formal de bienes como patrimonio cultural, bajo las categorías de:

- Bien de Interés Cultural.
- Bien de Interés Local.
- Bien Inventariado.

Estas categorías no son óbice para que también puedan ser clasificados como bienes inmuebles (monumento, conjunto histórico, lugar cultural, zona arqueológica o lugar natural), muebles o inmateriales. Todos los bienes declarados al amparo de esta norma parte del denominado Inventario General de Patrimonio Cultural de Cantabria, compuesto en la actualidad por cerca de 250 bienes culturales (según información proporcionada por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del Gobierno de Cantabria), de los cuales no consta ninguno ubicado en el municipio de Cieza.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

Los elementos incluidos en este Catálogo son aquellos que cumplen alguno de los siguientes criterios:

- a) Tratarse de una obra de arquitectura con valor intrínseco propio y sobresaliente.
- b) Poseer un valor reconocible como elemento significativo o emblemático dentro del espacio urbano, configurando de alguna manera la memoria histórica y colectiva del lugar.
- c) Formar parte del paisaje o ambiente urbano otorgándole una mayor calidad arquitectónica y visual, aún cuando se trate de elementos por sí sólo poco valiosos.
- d) Constituir una muestra de la tradición y la actividad productiva del lugar. Vestigios de carácter etnográfico en cuanto exponente de los modos de vida. El contenido específico de esta parte del Catálogo y de las fichas correspondientes primará, a los efectos interpretativos, sobre cualquier otro documento o determinación del Plan General.

Todos los edificios y construcciones incluidos en este Catálogo Arquitectónico quedan sujetos a las siguientes condiciones.

### III.1.2.2.- Condiciones generales de protección

Cualquier obra o intervención sobre un inmueble o elemento catalogado requerirá de la obtención previa de licencia o autorización por parte del Ayuntamiento. Ésta se sujetará, como mínimo, a lo dispuesto en las presentes condiciones generales, en las condiciones específicas según el nivel de protección asignado y, en su caso, a las condiciones particulares que pudiera contener la correspondiente ficha.

Asimismo, en los edificios catalogados los usos y obras deberán adecuarse al resto de determinaciones de las Ordenanzas del Plan que sean aplicables, y en especial a las propias de la zona de ordenanza que, generalmente, será coincidente con la denominada Unifamiliar de Casco (UC).

Con carácter general, estarán prohibidos las actuaciones u obras que impliquen el deterioro o menoscabo de los valores que motivaron la catalogación del inmueble o elemento o, en su caso, las que distorsionen el paisaje urbano o los valores estéticos del conjunto del edificio.

Se prohíbe taxativamente la colocación de publicidad comercial, de cables, antenas, etc., cuya apariencia exterior distorsione el conjunto del edificio o elemento catalogado. La colocación de rótulos, señales y otros símbolos no podrá nunca desentonar con el conjunto del edificio.

Cuando sea técnicamente posible, se evitará que los expedientes de ruina se resuelvan con la demolición del inmueble. El Ayuntamiento instará al propietario para que cumpla

- a. **Nivel 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 arquitectónico.

Estos edificios se caracterizan por presentar unos valores arquitectónicos e históricos sobresalientes. Se incluyen aquí las muestras más valiosas de la arquitectura religiosa, civil y militar presente en el municipio. En el caso de los BIC, la aplicación de las condiciones que se deriven de este catálogo quedan supeditadas a las propias de la declaración del bien y, en general, a la normativa vigente en materia de patrimonio.

- b. **Nivel estructural.** Protege la apariencia de los edificios en él incluidos, favoreciendo la conservación de los elementos básicos definitorios de su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

Se suele tratar de edificaciones más modestas desde el punto de vista arquitectónico, pero que destacan sobre el conjunto edificado por sus dimensiones, técnica constructiva, ornamentación u otros rasgos singulares. Habitualmente, se corresponde con casas nobiliarias, casonas y muestras singulares de la arquitectura tradicional.

- c. **Nivel 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.

En este tercer nivel de protección se han incluido aquellos edificios y elementos que teniendo un valor histórico y cultural significativo, normalmente en un sentido más ambiental que intrínseco, no requieren medidas excepcionales de protección. También porque no suelen ser edificaciones y cuando lo son no tienen un valor arquitectónico tan reseñable como en los niveles anteriores. En este nivel se incluyen fundamentalmente las ermitas y los molinos (ingenios hidráulicos), junto a otros elementos singulares como el cruceiro y que, por tanto, merecen un tratamiento y protección específicos.

### III.1.2.- Régimen de protección

Se reproducen a continuación los principales contenidos del Título XI de las Ordenanzas del Plan relativas al patrimonio arquitectónico.

#### III.1.2.1.- Ámbito y efectos

Los elementos que forman parte de este catálogo están identificados en el plano adjunto al documento y en los planos de calificación, ordenación y alineaciones, con el siguiente código formado por la sigla del núcleo y uno o dos números CV/S/o R.n.m, siendo n el número de manzana o inmueble y, en su caso, m el número del inmueble dentro de la manzana.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

**Nivel de protección 1: integral**

- a) 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:
- Conservación.
  - Restauración.
  - Consolidación.
- b) 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.
- c) Las obras de reestructuración total se consideran de carácter excepcional y deberán ser justificadas mediante el aporte de documentación que justifique el deterioro real del edificio, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de adecuación al fin para el que se destine y/o razones de seguridad e higiene. Estas obras respetarán las alturas absolutas y relativas de los forjados existentes.
- d) Las obras de reestructuración parcial se admiten en cubiertas y fachadas siempre que su objetivo sea la restitución de la imagen original del edificio, sin que puedan modificar las características estructurales y formales del edificio ni las soluciones constructivas u ornamentales que lo caractericen.
- e) Cuando se ejecuten obras de reestructuración se procurará:
- La supresión de aquellos elementos ajenos a la edificación que sean discordantes, afecten a la estética del edificio o menoscaben su valor arquitectónico. De forma especial se tenderá a suprimir aquellos elementos existentes sobre la fachada o cubierta que no formen parte de la configuración inicial de edificio o desvirtúen los valores del edificio.
  - Excepcionalmente, cuando los edificios colindantes a ambos lados tengan el trazado de los faldones de cubierta sensiblemente coincidentes con los propios, se admitirán pequeños reajustes en el trazado de la cubierta existente con el fin de armonizar con los mismos.
- f) Las obras de acondicionamiento parcial o de redistribución interior estarán limitadas a aquellos elementos de la edificación que no sean significativos dentro del carácter del edificio, ciñéndose a partes complementarias de menor interés.
- g) Las obras de demolición sólo serán admisibles cuando fueren necesarias para alcanzar los objetivos de restauración, conservación y/o consolidación, tras

con su deber de conservación. El incumplimiento reiterado de este deber podrá dar lugar a la apertura de un expediente de expropiación de estos inmuebles. En caso de inminencia y peligro para las personas, se tomarán las medidas necesarias para evitar daños personales. La administración municipal subsidiariamente podrá ejecutar, en expediente abierto al efecto y con audiencia del interesado, las obras de reparaciones necesarias para la conservación del inmueble con cargo al interesado, hasta donde llegue su deber de conservación.

Las reparaciones se efectuarán evitando la sustitución de materiales en la medida de lo posible, y siempre que sea imprescindible, evitando materiales discordantes con el conjunto o el entorno de la edificación.

Los edificios y construcciones catalogados no podrán ser declarados fuera de ordenación ni fuera de ordenanza por los instrumentos de desarrollo de las presentes Ordenanzas sin autorización expresa del Ayuntamiento y del organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.

**III.1.2.3.- Condiciones particulares de cada nivel de protección**

Al objeto de establecer un régimen urbanístico adecuado a las características y valores de los distintos elementos catalogados, se establecen tres niveles de protección a los que se adscriben unas condiciones específicas de protección e intervención.

En el caso de los edificios e inmuebles catalogados se subdividen en alguno de los siguientes niveles:

- a) Nivel 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 arquitectónico.
- b) Nivel estructural. Protege la apariencia de los edificios en él incluidos, favoreciendo la conservación de los elementos básicos definitorios de su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.
- c) Nivel 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.
- Los distintos tipos de obras a los que se alude en este apartado deberán entenderse referidas, con carácter general, a las definiciones recogidas en el artículo 53 de las Ordenanzas del Plan y, en todo caso, limitadas a las condiciones que se enumeran para cada nivel de protección.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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.

- h) Se prohíben expresamente las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.
- i) Se podrán permitir obras menores destinadas a la mejora de la habitabilidad como las de introducción, sustitución o mejora de instalaciones de electricidad, agua, desagües, gas, aire acondicionado, aparatos de elevación, etc. siempre que las obras que supongan tales instalaciones no afecten a elementos estructurales, tipológicos o estilísticos valiosos.

#### **Nivel de protección (E): estructural**

a) Las obras que se permiten, con carácter general y siempre tendientes 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:

- Conservación.
- Restauración.
- Consolidación.
- Rehabilitación.

b) 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 la composición de las fachadas ni a la imagen exterior de la edificación.

c) Las obras de reestructuración parcial se admitirán sobre cubiertas y fachadas siempre que su objetivo sea la restitución de la imagen original del edificio.

d) Las obras, y en particular las de rehabilitación, se sujetarán a las siguientes limitaciones:

- No se autorizará la sustitución de carpinterías de madera por carpinterías metálicas, ni de persianas de plástico o similares.
- No se permite el cierre de balcones o corredores ni se podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que:
  - se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración original;
  - se realicen para adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés;
  - figurasen como elementos ciegos en la composición original.

- En ningún caso se permitirá la introducción de elementos ajenos al edificio o la realización de actuaciones parciales que no garanticen un resultado homogéneo del conjunto de la fachada.

e) Las obras de acondicionamiento parcial o de redistribución interior estarán limitadas a aquellas que no afecten a los elementos estructurales o básicos, ciñéndose a partes de menor interés.

f) Las obras de demolición sólo serán admisibles cuando fueren necesarias como complemento de las anteriores, 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.

g) Las obras de ampliación, sustitución y nueva planta quedan expresamente prohibidas, con las siguientes salvedades:

- Las obras de nueva edificación serán admisibles como reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiera desaparecido total o parcialmente la edificación catalogada.
- Se permitirá de manera excepcional la sustitución parcial de forjados no recuperables permitiéndose en este caso modificar su cota en 0,50 ml, siempre que dicha modificación no se aprecie en fachadas ni afecte a otros elementos estructurales de valor.
- Podrán añadirse buhardillas siempre que cumplan con las condiciones establecidas en las Ordenanzas del plan y queden estéticamente integradas en la composición del edificio.
- h) Se podrán permitir obras menores destinadas a la mejora de la habitabilidad como las de introducción, sustitución o mejora de instalaciones de electricidad, agua, desagües, gas, aire acondicionado, aparatos de elevación, etc. siempre que las obras que supongan tales instalaciones no afecten a elementos estructurales, tipológicos o estilísticos valiosos.

#### **Nivel de protección (A): ambiental**

a) Las obras que se permiten, con carácter general y siempre tendientes 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:

- Conservación.
- Restauración.
- Consolidación.
- Rehabilitación.
- Reestructuración.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

### III.1.3.- Listado

Los elementos incluidos como Patrimonio Arquitectónico son, según la localidad y el nivel de protección atribuido, los siguientes:

| Código           | Elemento catalogado      | Localidad | Nivel de protección |
|------------------|--------------------------|-----------|---------------------|
| <b>Villasuso</b> |                          |           |                     |
| S01              | Iglesia de San Sebastián | Villasuso | Integral            |
| S02              | Casa de Fernández        | Villasuso | Estructural         |
| S03              | Casa tradicional         | Villasuso | Estructural         |
| S04              | Villasuso 125            | Villasuso | Estructural         |
| S05              | Villasuso 66             | Villasuso | Ambiental           |
| S06              | Villasuso 47             | Villasuso | Ambiental           |
| S07              | Villasuso 46             | Villasuso | Ambiental           |
| S08              | Villasuso 112            | Villasuso | Ambiental           |
| S09              | Villasuso 29             | Villasuso | Ambiental           |
| S10              | Villasuso 18, 17 Y 16    | Villasuso | Ambiental           |
| S11              | Villasuso 35, 36 Y 37    | Villasuso | Ambiental           |
| S12              | Villasuso 38 y 39        | Villasuso | Ambiental           |
| S13              | Villasuso 41             | Villasuso | Ambiental           |
| S14              | Villasuso 49, 50 y 51    | Villasuso | Ambiental           |
| S15              | Villasuso 52 y 53        | Villasuso | Ambiental           |
| S16              | Villasuso 73 y 72        | Villasuso | Ambiental           |
| S17              | Villasuso 24, 25 y 26    | Villasuso | Ambiental           |
| S18              | Villasuso 56, 57 y 58    | Villasuso | Ambiental           |
| S19              | Villasuso 65, 62 y 64    | Villasuso | Ambiental           |
| S20              | Villasuso 74 a 79        | Villasuso | Ambiental           |
| S21              | Villasuso 80 a 84        | Villasuso | Ambiental           |
| S22              | Villasuso 89 a 94        | Villasuso | Ambiental           |
| S23              | Villasuso 103 a 108      | Villasuso | Ambiental           |
| S24              | Villasuso 68, 69 y 70    | Villasuso | Ambiental           |
| S25              | Villasuso 127, 128 y 129 | Villasuso | Ambiental           |
| S26              | Villasuso 121 a 124      | Villasuso | Ambiental           |
| S27              | Villasuso 113 a 115      | Villasuso | Ambiental           |
| S28              | Villasuso 116 a 120      | Villasuso | Ambiental           |
| S29              | Villasuso 145 a 149      | Villasuso | Ambiental           |

- Ampliación, sólo sobre fachadas no visibles desde la vía pública.
  - Incremento de plantas, sólo en aquellos casos en los que no se sobrepasen las limitaciones de altura de las ordenanzas.
  - Reconstrucción
- b) Las obras de reforma estructural, reestructuración o reconstrucción serán autorizables cuando se detecte la necesidad de reforzar la estructura del inmueble o sea precisa la adaptación al Código Técnico de Edificación y/o a la legislación específica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, todo ello sin perjuicio del mantenimiento de las fachadas exteriores.
- c) Las obras, y en particular las de rehabilitación y reconstrucción, se sujetarán a las siguientes limitaciones:
- Se limitarán al sólido capaz existente.
  - Deberán adecuarse a los criterios de composición y diseño originales de la edificación.
  - Podrán suponer la reconstrucción de la cubierta.
  - Podrán practicarse nuevos huecos en fachadas exteriores, siempre y cuando se adecuen en tamaño, disposición y acabados al resto de los existentes propios del edificio
- d) Las obras de sustitución serán admisibles como reconstrucción, que implicará cuando menos a las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, procurando reproducir las características tipológicas, morfológicas y de diseño (incluido espesor aparente de muros), sin perjuicio de las obras exteriores de reforma autorizadas en el punto precedente. Se mantendrá la altura de cornisa preexistente.
- e) Las obras de demolición sólo serán admisibles tras una declaración de ruina técnica. En el caso de demoliciones parciales, las obras de reconstrucción tenderán a recuperar la configuración original del edificio, suprimiendo cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.
- f) Si la demolición fuese total deberá procederse a su reconstrucción en lo referente a volumen aparente y alineación a vía pública, debiendo adaptarse a los parámetros definidos en la ordenanza de aplicación, respetándose el número de plantas existentes y la imagen original del edificio, excepto en aquellos elementos o cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.
- g) En general, en las obras que afecten a edificios catalogados bajo este nivel se velará por el mantenimiento de las condiciones de ornato y estética urbana, procurando siempre una correcta integración en el entorno en el que se emplaza

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

|                             |                                             |           |             |  |             |
|-----------------------------|---------------------------------------------|-----------|-------------|--|-------------|
| <b>La Rueda (Villayuso)</b> |                                             |           |             |  |             |
| R01                         | La Rueda 3, 4, 5 y 6                        | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| R02                         | La Rueda 8, 9 y 10                          | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| R03                         | La Rueda 14 y 15                            | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| R04                         | La Rueda 16, 17 y 18                        | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| R05                         | La Rueda 26, 27 y 28                        | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| R06                         | Molino de La Rueda                          | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| <b>Villayuso</b>            |                                             |           |             |  |             |
| V01                         | Iglesia de San Tirso                        | Villayuso | Integral    |  |             |
| V02                         | Crucero en Iglesia San Tirso                | Villayuso | Integral    |  |             |
| V03                         | Casona de Díaz de Quijano                   | Villayuso | Integral    |  |             |
| V04                         | Eremita del Ntra. S <sup>a</sup> del Carmen | Villayuso | Integral    |  |             |
| V05                         | Casa tradicional                            | Villayuso | Estructural |  |             |
| V06                         | Casa tradicional                            | Villayuso | Estructural |  |             |
| V07                         | El Castillón                                | Villayuso | Estructural |  |             |
| V08                         | Molino de Cieza                             | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V09                         | Villayuso 34                                | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V10                         | Villayuso 18                                | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V11                         | Villayuso 7                                 | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V12                         | Villayuso 60                                | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V13                         | Villayuso 95                                | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V14                         | Villayuso 104 y 105                         | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V15                         | Villayuso 91 y 159                          | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V16                         | Villayuso 90                                | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V17                         | Villayuso 84 a 88                           | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V18                         | Villayuso 78, 79 y 80                       | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V19                         | Villayuso 68 y 69                           | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V20                         | Villayuso 65 y 66                           | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V21                         | Villayuso 48 a 51                           | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V22                         | Villayuso 52 a 55                           | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V23                         | Villayuso 56 a 59                           | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V24                         | Villayuso                                   | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| V25                         | Fuente El Solar                             | Villayuso | Ambiental   |  |             |
| <b>Collado</b>              |                                             |           |             |  |             |
| C01                         | Iglesia de San Juan                         |           |             |  | Integral    |
| C02                         | Casa Ortiz                                  |           |             |  | Integral    |
| C03                         | Casa tradicional                            |           |             |  | Estructural |
| C04                         | Casa tradicional                            |           |             |  | Estructural |
| C05                         | Lavadero                                    |           |             |  | Ambiental   |
| C06                         | Collado 24                                  |           |             |  | Ambiental   |
| C07                         | Collado 25                                  |           |             |  | Ambiental   |
| C08                         | Collado 30                                  |           |             |  | Ambiental   |
| C09                         | Collado 19                                  |           |             |  | Ambiental   |
| C10                         | Collado 6                                   |           |             |  | Ambiental   |
| C11                         | Collado 5                                   |           |             |  | Ambiental   |
| C12                         | Collado 9                                   |           |             |  | Ambiental   |
| C13                         | Collado 54                                  |           |             |  | Ambiental   |
| C14                         | Collado 48, 47 y 46                         |           |             |  | Ambiental   |
| C15                         | Collado 34, 35 y 36                         |           |             |  | Ambiental   |
| C16                         | Collado 19                                  |           |             |  | Ambiental   |

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

Será obligatorio realizar un Seguimiento Arqueológico de las obras que supongan remoción de tierras, con traslación de los datos arqueológicos conocidos a la cartografía de obra.

Todos los yacimientos y zonas arqueológicas contarán con un entorno de protección del que son inseparables con especial atención a su contexto natural. En el caso de que este no se haya declarado formalmente, el entorno de protección estará constituido de forma cautelar por una circunferencia de 50 metros de radio a partir del perímetro o coordenadas del elemento.

Cuando los actos del apartado anterior afectasen a un nuevo hallazgo arqueológico, o de presumible valor histórico, etnográfico, paleontológico, mineralógico o análogo, quedarán automáticamente en suspensión y será obligatorio solicitar un informe al organismo competente, que tendrá carácter vinculante y determinará, si ha lugar, las normas de aplicación pertinentes.

A la vista de dicho informe, y hasta la resolución sobre la inclusión, o no, del descubrimiento en este Catálogo, momento en el que se asignará un nivel de protección al mismo, se aplicarán cautelarmente las condiciones más restrictivas contempladas en estas Ordenanzas.

Si finalmente se autorizase la continuidad de los actos que motivaron el informe se deberá realizar un seguimiento y vigilancia de los mismos, salvo que el organismo competente y el Ayuntamiento manifestasen expresamente su innecesariedad.

Además de lo anterior, en las Ordenanzas del Plan concernientes al catálogo arqueológico se incluyen además una serie de medidas complementarias que redundan en mayor garantía de las expuestas. Incidiendo en aspectos como:

- Facilitar el acceso y examen de los yacimientos y sus entornos por parte del personal de la Dirección de Cultura del Gobierno de Cantabria, o el personal técnico debidamente acreditado por ésta.
- La obligatoriedad a los propietarios, titulares de derechos reales y poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Cantabria, aunque no hayan sido inventariados, de conservarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.
- La instancia a las Administraciones Públicas para promover las medidas de prevención, conservación, consolidación y protección que se requieran.
- O la determinación de que las actuaciones e informes arqueológicos sean realizados personal titulado y debidamente autorizado.

### III.2.- Patrimonio Arqueológico

#### III.2.1.- Estructura y contenido

El patrimonio arqueológico contemplado en este apartado del Catálogo del Plan General de Cieza incluye la totalidad de los elementos inventariados en el informe realizado para tal fin (ver anexo del ISA). Dicho inventario de yacimientos arqueológicos ha sido elaborado a partir de publicaciones de investigación y contrastado con la Carta Arqueológica de Cantabria, el inventario oficial con que cuenta el Servicio de Patrimonio de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del Gobierno de Cantabria.

No obstante, si durante la vigencia del mismo se descubriesen nuevos yacimientos o zonas de interés arqueológico dichos hallazgos se entenderán incluidos en el presente catálogo, a los efectos urbanísticos que procedan, y sin necesidad de que haya aprobado una modificación del planeamiento.

Todos los yacimientos y hallazgos arqueológicos recogidos en dicho inventario y, por tanto, en este catálogo, cuentan con la máxima protección legal tal como estipula la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria 11/1998 de 13 de octubre establece en su artículo 89:

- Todos los Yacimientos Arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico Regional contarán con un régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural, aunque formalmente no haya sido incoado el expediente para su declaración.
- Todos los Yacimientos o Zonas Arqueológicas contarán con un entorno de protección del que son inseparables con especial atención a su contexto natural<sup>1</sup>.

#### III.2.2.- Régimen de protección

Cualquier actuación, obra, intervención o uso que afecte a los yacimientos o zonas arqueológicas, estén o no catalogados, o se pretendan realizar en los entornos de protección establecidos, deberán solicitar con antelación el preceptivo informe del organismo autonómico competente del Gobierno de Cantabria con carácter previo a la concesión de cualquier tipo de licencia municipal, para que éste establezca, si ha lugar, los condicionantes específicos de protección de los yacimientos potencialmente afectados.

Aquellos proyectos o intervenciones de cualquier naturaleza que afecten a los elementos catalogados o sus entornos de protección deberán elaborar previamente un Informe Arqueológico. Entendiéndose por tal el documento técnico en el que se incluye la incidencia que un determinado proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los elementos que componen el patrimonio histórico, en general y arqueológico y paleontológico en particular, según establece el artículo 76.2c de la Ley 11/1998 de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria.

<sup>1</sup> En aquellos casos en lo que aún no exista un entorno declarado, se tendrá en cuenta el perímetro cautelar de protección previsto por el Plan General para suplir esta carencia.

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

### III.3.- Catálogo de edificaciones en suelo rústico

#### III.3.1.- Estructura y contenido

El catálogo de edificaciones en suelo rústico contiene una relación ordenada de aquellas edificaciones existentes en el suelo rústico que presentan y guardan entre sí unas características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural.

El catálogo de edificaciones en suelo rústico de Cieza fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cieza con fecha 3 de julio de 2012 y publicado en el BOC nº 140, de 19 de julio de 2012.

Su finalidad es potenciar la rehabilitación y reforma de ese patrimonio edificado, garantizando, a su vez, la necesaria protección y conservación del mismo con la posibilidad de implantar nuevos usos y/o con la realización de obras de rehabilitación y reforma.

#### III.3.2.- Régimen de protección

El Catálogo de edificaciones en suelo rústico de Cieza forma parte del Catálogo de patrimonio del Plan General.

Con carácter general, la regulación de las autorizaciones y actuaciones que afecten a estas edificaciones se regirán y regularán por lo establecido en los artículos 112, 113 y concurrentes de la Ley 2/2001, tal y como se recoge en el propio CESR.

No obstante lo anterior, para lo no establecido en la citada normativa, a las edificaciones incluidas en el CESR les serán de aplicación régimen de usos y construcciones que corresponda a la categoría de suelo rústico en la que se ubican.

#### III.2.3.- Listado

El catálogo arqueológico de Cieza lo conforman doce elementos, aunque debe matizarse que en dos casos (A7 y A8), la presencia en Cieza se limita al entorno de protección. Los yacimientos/zonas arqueológicas catalogadas son los siguientes:

| Código | Nombre                   | Carácter           | Cronología                          |
|--------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| A1     | El Portal                | Cueva              | Prehistoria                         |
| A2     | La Garita                | Campamento         | Romano                              |
| A3     | Dolmen del Toral         | Túmulo/dolmen      | Mesolítico/Calcítico                |
| A4     | San Julián de Villayuso  | Necrópolis         | Altomedieval                        |
| A5     | Elceo                    | Necrópolis         | Altomedieval                        |
| A6     | El Castillón             | Fortificación      | Medieval                            |
| A7     | Cueto del Agua           | Castro             | Edad del Hierro                     |
| A8     | Piedrahita               | Asentamiento       | Paleolítico-Medieval                |
| A9     | Ntra. Sra. de Piedrahita | Edificio religioso | PreH <sup>o</sup> -Medieval-Moderno |
| A10    | San Juan Bautista        | Necrópolis         | Altomedieval                        |
| A11    | San Tirso de Villayuso   | Necrópolis         | Altomedieval                        |

Como en el caso anterior, la regulación pormenorizada de estos elementos se recoge en las Ordenanzas y su localización puede consultarse en las fichas y planos correspondientes.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

La localización de los elementos puede consultarse en el plano adjunto, en los planos de ordenación del Plan General, o en los del mismo documento o.

### III.3.3.- Listado

El listado y las fichas pueden consultar en el CESR que custodia el Ayuntamiento.

| Cod. | Nombre                     | Referencia catastral | Localidad  | Tipología   |
|------|----------------------------|----------------------|------------|-------------|
| R.1  | Corona (oeste)             | 39021A00202080000ZK  | Cabaña     | Abandonado  |
| R.2  | Corona (norte)             | 39021A00202090000ZO  | Cabaña     | Abandonado  |
| R.3  | Corona (este)              | 39021A002020940000ZX | Cabaña     | Abandonado  |
| R.4  | El Cagigal                 | 39021A001006030000ZB | Cabaña     | Conservado  |
| R.5  | Alceo (Casa Los Campos)    | 39021A002012490000ZI | Cabaña     | Alterado    |
| R.6  | Alceo (Casa Ceo)           | 39021A002018700000ZW | Cabaña     | Alterado    |
| R.7  | Villasuso                  | 000200100VN18F0001BS | Casa llana | Alterado    |
| R.8  | Cabrio-Las Labras          | 39021A001013300000ZF | Cabaña     | Abandonado  |
| R.9  | Cabrio-El Hoyo             | 39021A001013270000ZF | Cabaña     | Alterado    |
| R.10 | La Lastra/ El Cueto        | 39021A001015400000ZH | Cabaña     | Alterado    |
| R.11 | La Lastra/ El Cueto (este) | 39021A001015300000ZX | Cabaña     | Alterado    |
| R.12 | San Miguel/ La Portilla    | 39021A001015520000ZT | Cabaña     | Alterado    |
| R.13 | San Miguel                 | 39021A001015180000ZF | Cabaña     | Alterado    |
| R.14 | Besaya/ Vallejo            | 39021A001014880000ZF | Cabaña     | Alterado    |
| R.15 | Besaya/ Navejos            | 39021A001018290000ZY | Cabaña     | Deteriorado |
| R.16 | Los Tojos                  | 000300200VN18E0001AE | Cabaña     | Alterado    |
| R.17 | Los Tojos                  | 000300100VN18E0001WE | Cabaña     | Alterado    |
| R.18 | Los Tojos                  | 39021A002000060000ZG | Cabaña     | Deteriorado |
| R.19 | Los Tojos                  | 39021A002000050000ZY | Cabaña     | Alterado    |
| R.20 | Los Tojos                  | 39021A002000010000ZH | Cabaña     | Alterado    |
| R.21 | Canalizo                   | 39021A002003570000ZY | Cabaña     | Ruina       |
| R.22 | Media Hoz                  | 39021A001015140000ZQ | Cabaña     | Ruina       |
| R.23 | Media Hoz                  | 39021A001015490000ZT | Casa llana | Alterado    |
| R.24 | Sel de las Cabras          | 39021A002012710000ZP | Cabaña     | Alterado    |
| R.25 | El Cueto                   | 39021A001015410000ZW | Cabaña     | Alterado    |
| R.26 | San Miguel                 | 39021A001015350000ZZ | Cabaña     | Alterado    |

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

#### IV.- FICHAS

A continuación se adjuntan dos anexos que contienen las fichas identificativas y descriptivas de los elementos incluidos en el patrimonio arquitectónico y arqueológico.

En el caso de los incluidos en el CESR deberá consultarse el documento correspondiente.

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

FICHAS: PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

**VILLASUSO**

CATÁLOGO

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



foto



plano

# **iglesia de San Sebastián S.01**

**categoría** arquitectónico

**nivel de protección** integral

## **descripción**

situación: Villasuso

referencia catastral: 0760183VN1806S0001MH

referencia plano: 1

## **valoración**

uso actual: iglesia

tipología: religiosa

estado conservación: bueno

elementos sobresalientes: campanario en fachada Este y soportal

## **ordenanzas/protección**

condiciones generales según Ordenanzas

## **condiciones particulares**

Iglesia de San Sebastián de Villasuso, construida al final de la Guerra Civil. Se exceptúa de la protección la fachada occidental, cuyo acabado final deberá ser piedra vista

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



foto



plano

## Casa de Fernández S.02

**categoría** arquitectónico

**nivel de protección** estructural

### descripción

situación: Villasuso, al Noroeste de la Iglesia

referencia catastral: 0760174/VN1806S0001GH

referencia plano: 1

### valoración

uso actual: residencial

tipología: casa

estado conservación: regular, múltiples reformas

elementos sobresalientes: escudo de armas y guardapolvos en la fachada Sur

### ordenanzas/protección

condiciones generales según Ordenanzas

### condiciones particulares

Los acabados del cerramiento Este y cancelas deberán ser acordes con el conjunto de la vivienda



LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



foto



plano

## Casa tradicional S.03

**categoría** arquitectónico

**nivel de protección** estructural

### descripción

situación: Villasuso, al Sur de la Iglesia

referencia catastral: 0960535VN1806S0001WH y 0960534VN1806S0001HH

referencia plano: 1

### valoración

uso actual: residencial

tipología: casa

estado conservación: bueno

elementos sobresalientes: no se establecen; la protección deriva de la composición formal del conjunto

### ordenanzas/protección

condiciones generales según Ordenanzas

### condiciones particulares

Conjunto de varios inmuebles, ambos rehabilitados. Es una de las pocas construcciones de Cieza con tres plantas de altura

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



foto



plano

## Antiguas Escuelas S.04

|                                 |                                                                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>categoría</b>                | arquitectónico                                                               |
| <b>nivel de protección</b>      | estructural                                                                  |
| <b>descripción</b>              |                                                                              |
| situación:                      | Villasuso                                                                    |
| referencia catastral:           | 0960514VN1806S0001TH                                                         |
| referencia plano:               | 1                                                                            |
| <b>valoración</b>               |                                                                              |
| uso actual:                     | cultural                                                                     |
| tipología:                      | edificio singular                                                            |
| estado conservación:            | bueno                                                                        |
| elementos sobresalientes:       | no se establecen; la protección deriva de la composición formal del conjunto |
| <b>ordenanzas/protección</b>    |                                                                              |
| condiciones generales           | según Ordenanzas                                                             |
| <b>condiciones particulares</b> |                                                                              |
|                                 | Antigua Escuela Nacional, donada en 1824                                     |

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



foto



plano

## Villasuso 125 S.05

**categoría** arquitectónico

**nivel de protección** ambiental

### descripción

situación: Villasuso

referencia catastral: 1060105VN1816S0001BB

referencia plano: PO-02.1

### valoración

uso actual: residencial

tipología: casa con establo y pajar adosado

estado conservación: bueno

elementos sobresalientes: no se establecen; la protección deriva de la composición formal del conjunto

### ordenanzas/protección

condiciones generales según Ordenanzas

### condiciones particulares

Modelo de casa tradicional que contaba adosada el establo y pajar

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



foto



plano

## Villasuso 66 S.06

|                                 |                                                                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>categoría</b>                | arquitectónico                                                               |
| <b>nivel de protección</b>      | ambiental                                                                    |
| <b>descripción</b>              |                                                                              |
| situación:                      | Villasuso                                                                    |
| referencia catastral:           | 0760160VN1806S0001IH                                                         |
| referencia plano:               | PO-02.1                                                                      |
| <b>valoración</b>               |                                                                              |
| uso actual:                     | residencial                                                                  |
| tipología:                      | casa                                                                         |
| estado conservación:            | bueno                                                                        |
| elementos sobresalientes:       | no se establecen; la protección deriva de la composición formal del conjunto |
| <b>ordenanzas/protección</b>    |                                                                              |
| condiciones generales           | según Ordenanzas                                                             |
| <b>condiciones particulares</b> |                                                                              |
|                                 | Modelo de casa tradicional                                                   |

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



foto



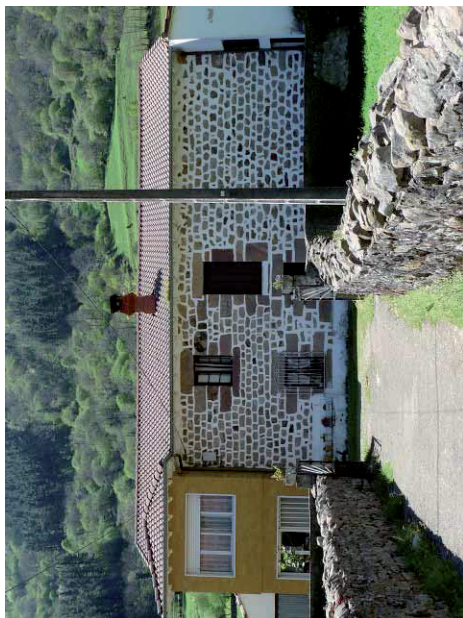
plano

## Villasuso 46 S.07

|                                 |                                                                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>categoría</b>                | arquitectónico                                                               |
| <b>nivel de protección</b>      | ambiental                                                                    |
| <b>descripción</b>              |                                                                              |
| situación:                      | Villasuso                                                                    |
| referencia catastral:           | 0960573V1806S0001YH                                                          |
| referencia plano:               | PO-02.1                                                                      |
| <b>valoración</b>               |                                                                              |
| uso actual:                     | residencial                                                                  |
| tipología:                      | casa                                                                         |
| estado conservación:            | bueno                                                                        |
| elementos sobresalientes:       | no se establecen; la protección deriva de la composición formal del conjunto |
| <b>ordenanzas/protección</b>    |                                                                              |
| condiciones generales           | según Ordenanzas                                                             |
| <b>condiciones particulares</b> |                                                                              |
|                                 | Modelo de casa tradicional                                                   |

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



0101



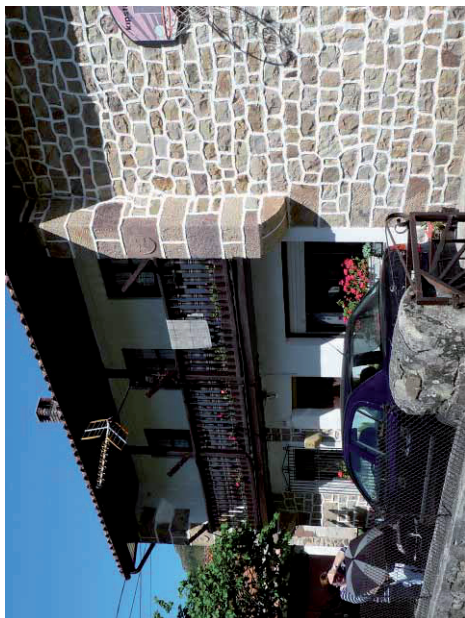
piano

| Villasuso 112 S.08                     |                                  |
|----------------------------------------|----------------------------------|
| catgoría                               | arquitectónico                   |
| nivel de protección                    | ambiental                        |
| descripción                            |                                  |
| situación:                             | Villasuso, al Sureste del pueblo |
| referencia catastral:                  | 0960528VN1806S0001 SH            |
| referencia plano:                      | PO-02.1                          |
| valoración                             |                                  |
| uso actual:                            | residencial                      |
| tipología:                             | casa con establo y pajar adosado |
| estado conservación:                   | bueno                            |
| elementos sobresalientes:              |                                  |
| ordenanzas/protección                  |                                  |
| condiciones generales según Ordenanzas |                                  |
| condiciones particulares               |                                  |
| Me. co. estableces.                    |                                  |

No se establecen

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



foto



plano

## Villasuso 29 S.09

**categoría** arquitectónico

**nivel de protección** ambiental

### descripción

situación: Villasuso, al Sureste del pueblo

referencia catastral: 0760145VN1806S0001LH

referencia plano: PO-02.1

### valoración

uso actual: residencial

tipología: casa con establo y pajar adosado

estado conservación: bueno

elementos sobresalientes: solana  
grabados en sillería de cortafuegos

### ordenanzas/protección

condiciones generales según Ordenanzas

### condiciones particulares

Detalles labrados en sendas piedras de los  
cortafuegos provenientes de una antigua casa  
del pueblo



LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



foto



plano

## Villasuso 18, 17 y 16 S10

|                                 |                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>categoría</b>                | arquitectónico                                                                                                                              |
| <b>nivel de protección</b>      | ambiental                                                                                                                                   |
| <b>descripción</b>              | <p>situación: Villasuso, al Oeste del pueblo</p> <p>referencia catastral: ver página siguiente</p> <p>referencia plano: PO-02.1</p>         |
| <b>valoración</b>               | <p>uso actual: residencial</p> <p>tipología: Casas adosadas en hilera</p> <p>estado conservación: malo</p> <p>elementos sobresalientes:</p> |
| <b>ordenanzas/protección</b>    | condiciones generales según Ordenanzas                                                                                                      |
| <b>condiciones particulares</b> |                                                                                                                                             |

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

Villasuso 18, 17 y 16 S10



Código: S10.1 Ref. catastral: 0960528V/N1806S0001SH



Código: S10.2 Ref. catastral: 0760125V/N1806S0001IH



Código: S10.3 Ref. catastral: 0760126V/N1806S0001JH

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



foto



plano

## Villasuso 35, 36 y 37 S11

**categoría** arquitectónico

**nivel de protección** ambiental

### descripción

situación: Villasuso, al Oeste del pueblo

referencia catastral: ver página siguiente

referencia plano: PO-02.1

### valoración

uso actual: residencial

tipología: Casas adosadas en hilera

estado conservación: malo

elementos sobresalientes:

### ordenanzas/protección

condiciones generales según Ordenanzas

### condiciones particulares

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

Villasuso 35, 36 y 37 S11



**Código:** S11.1 **Ref. catastral:** 0760135VN1806S0001WH  
**Observaciones:** formaba unidad con la vivienda C11.2



**Código:** S11.2 **Ref. catastral:** 0760136VN1806S0001AH  
**Observaciones:** formaba unidad con la vivienda C11.1



**Código:** S11.3 **Ref. catastral:** 0760137VN1806S0001BH  
**Observaciones:**

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



foto



plano

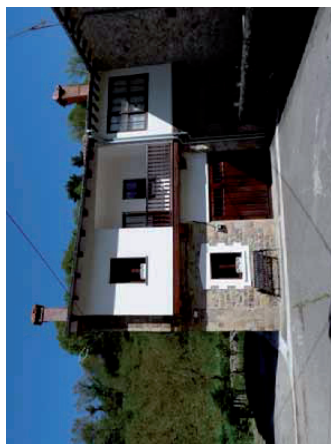
## Villasuso 38 y 39 S12

|                                 |                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>categoría</b>                | arquitectónico                                                                                                                                                 |
| <b>nivel de protección</b>      | ambiental                                                                                                                                                      |
| <b>descripción</b>              | <p>situación: Villasuso, al Oeste del pueblo</p> <p>referencia catastral: ver página siguiente</p> <p>referencia plano: PO-02.1</p>                            |
| <b>valoración</b>               | <p>uso actual: residencial</p> <p>tipología: casas adosadas en hilera</p> <p>estado conservación: bueno</p> <p>elementos sobresalientes: escudo</p>            |
| <b>ordenanzas/protección</b>    | condiciones generales según Ordenanzas                                                                                                                         |
| <b>condiciones particulares</b> | <p>Escudo nobiliario en el cortafuego izquierdo de la vivienda S12.1</p>  |

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

Villasuso 38 y 39 S12



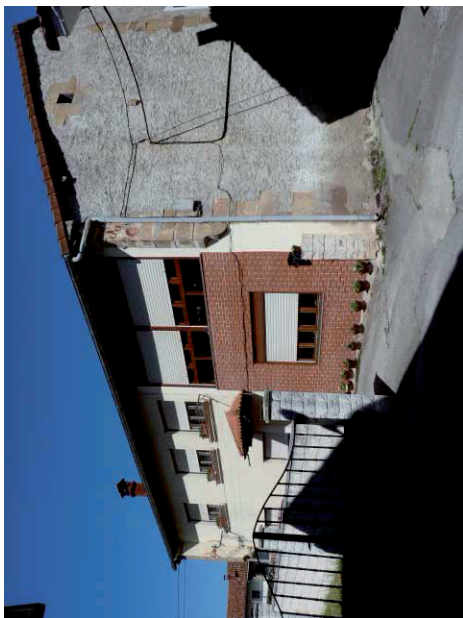
**Código:** S12.1 **Ref. catastral:** 0760138VN1806S0001YH  
**Observaciones:** cierre parcial de la solada



**Código:** S12.2 **Ref. catastral:** 0760139VN1806S0001GH  
**Observaciones:** casa rehabilitada y modificada en sus condiciones originales

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



foto



plano

## Villasuso 41 S13

**categoría** arquitectónico

**nivel de protección** ambiental

### descripción

situación: Villasuso, al Oeste del pueblo

referencia catastral: 0780141VN1806S0001YH

referencia plano: PO-02.1

### valoración

uso actual: residencial

tipología: casas

estado conservación: bueno

elementos sobresalientes:

### ordenanzas/protección

condiciones generales según Ordenanzas

### condiciones particulares

Casa rehabilitada y modificada en sus condiciones originales

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



0101



piano

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Villasuso 49, 50 y 51 S14</b>     | <b>categoría</b> arquitectónico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>nivel de protección</b> ambiental |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>descripción</b>                   | <p>situación: <i>Villasuso, al Oeste del pueblo</i></p> <p>referencia catastral: <i>ver página siguiente</i></p> <p>referencia plano: <i>PO-02.1</i></p> <p><b>valoración</b></p> <p>uso actual: <i>residencial</i></p> <p>tipología: <i>casas adosadas en hilera</i></p> <p>estado conservación: <i>bueno</i></p> <p>elementos sobresalientes: <i>escudo</i></p> |
| <b>ordenanzas/protección</b>         | <p>condiciones generales <i>según Ordenanzas</i></p> <p><b>condiciones particulares</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                       |

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

Villasuso 49, 50 y 51 S14



**Código:** S14.1 **Ref. catastral:** 0760151VNI1806S0001MH  
**Observaciones:** casa rehabilitada y modificada en sus caracteres originales



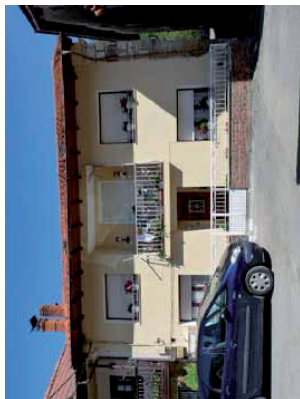
**Código:** S14.1 **Ref. catastral:** 0760151VNI1806S0001MH



**Código:** S14.2 **Ref. catastral:** 0760152VNI1806S0001OH  
**Observaciones:** cierre parcial de la solada



**Código:** S14.2 **Ref. catastral:** 0760152VNI1806S0001OH



**Código:** S14.3 **Ref. catastral:** 0760153VNI1806S0001KH  
**Observaciones:** casa rehabilitada y modificada en sus caracteres originales



**Código:** S14.3 **Ref. catastral:** 0760153VNI1806S0001KH

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



foto



plano

## Villasuso 52 y 53 S15

**categoría** arquitectónico

**nivel de protección** ambiental

### descripción

situación: Villasuso, al Oeste del pueblo

referencia catastral: 0760163VN1806S0001SH y 0760164VN1806S0001ZH

referencia plano: PO-02.1

### valoración

uso actual: residencial

tipología: casas adosadas en hilera

estado conservación: bueno

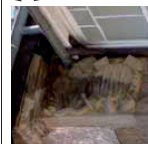
elementos sobresalientes: escudo, solana, galería, buhardilla con balcón

### ordenanzas/protección

condiciones generales según Ordenanzas

### condiciones particulares

Escudo nobiliario en el cortafuego izquierdo de la vivienda S15.1



LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

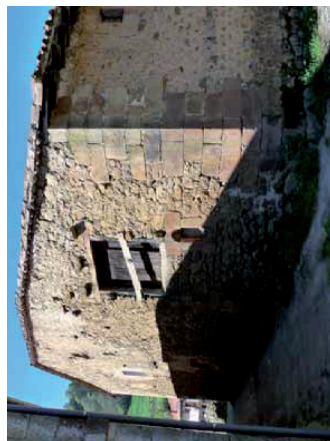
Villasuso 52 y 53 S15



Código: S15.1 Ref. catastral: 0760163VN1806S000/SH  
Observaciones: casa rehabilitada



Código: S15.2 Ref. catastral: 0760164VN1806S000/2H



Código: S15.1 Ref. catastral: 0760163VN1806S000/SH  
Observaciones: fachada lateral



Código: S15.2 Ref. catastral: 0760164VN1806S000/2H  
Observaciones: fachada posterior

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



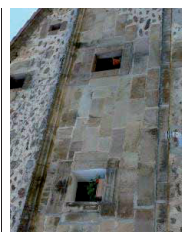
foto



plano

## Villasuso 73 y 72 S16

|                                 |                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>categoría</b>                | arquitectónico                                                                                                                                                                            |
| <b>nivel de protección</b>      | ambiental                                                                                                                                                                                 |
| <b>descripción</b>              | <p>situación: Villasuso, al Oeste del pueblo</p> <p>referencia catastral: 0760168/N/1806S0001AH y 0760169/N/1806S0001BH</p> <p>referencia plano: PO-02.1</p>                              |
| <b>valoración</b>               | <p>uso actual: residencial</p> <p>tipología: casas adosadas en hilera</p> <p>estado conservación: bueno</p> <p>elementos sobresalientes: escudo, solana y ventanas de fachada lateral</p> |
| <b>ordenanzas/protección</b>    | condiciones generales según Ordenanzas                                                                                                                                                    |
| <b>condiciones particulares</b> | <p>S16.1: escudo nobiliario en el cortafuego izquierdo de la vivienda</p> <p>S16.2: fachada lateral con ventanas labradas con motivos vegetales</p>                                       |



CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

Villasuso 73 y 72 S16



Código: S16.1 Ref. catastral: 0760168VN1806S0001AH



Código: S16.2 Ref. catastral: 0760169VN1806S0001BH



Código: S16.2 Foto lateral

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



|                                 |                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Villasuso 24, 25 y 26           | S17                                                                                                                                                            |
| <b>categoría</b>                | arquitectónico                                                                                                                                                 |
| <b>nivel de protección</b>      | ambiental                                                                                                                                                      |
| <b>descripción</b>              | <p>situación: Villasuso, al Oeste del pueblo</p> <p>referencia catastral: ver página siguiente</p> <p>referencia plano: PO-02.1</p>                            |
| <b>valoración</b>               | <p>uso actual: residencial y sin uso</p> <p>tipología: casas adosadas en hilera</p> <p>estado conservación: bueno/regular</p> <p>elementos sobresalientes:</p> |
| <b>ordenanzas/protección</b>    | <p>condiciones generales según Ordenanzas</p>                                                                                                                  |
| <b>condiciones particulares</b> | <p>Escudo nobiliario en el cortafuego izquierdo de la vivienda S16.1</p>                                                                                       |

Escudo nobiliario en el cortafuego izquierdo de la vivienda S16.1

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

Villasuso 24, 25 y 26 S17



Código: S17.1 Ref. catastral: 0760142VN1806S0001GH



Código: S17.2 Ref. catastral: 0760143VN1806S0001QH



Código: S17.3 Ref. catastral: 0760144VN1806S0001PH

CVE-2014-9838

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



0101



ouano

|                                            |
|--------------------------------------------|
| Villasuso 56, y 58 S18                     |
| categoría arquitectónico                   |
| nivel de protección ambiental              |
| descripción                                |
| situación: villasuso, al Oeste del pueblo  |
| referencia catastral: ver página siguiente |
| referencia plano: PO-02.1                  |
| valoración                                 |
| uso actual: residencial                    |
| tipología: casas adosadas en hilera        |
| estado conservación: bueno                 |
| elementos sobresalientes:                  |
| ordenanzas/protección                      |
| condiciones generales según Ordenanzas     |
| condiciones particulares                   |

LUNES, 14 DE JULIO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

Villasuso 56, 57 y 58 S18



Código: S18.1 Ref. catastral: 0960571VN1806S0001AH



Código: S18.2 Ref. catastral: 0960570VN1806S0001WH



Código: S18.3 Ref. catastral: 0960569VN1806S0001BH

CVE-2014-9838