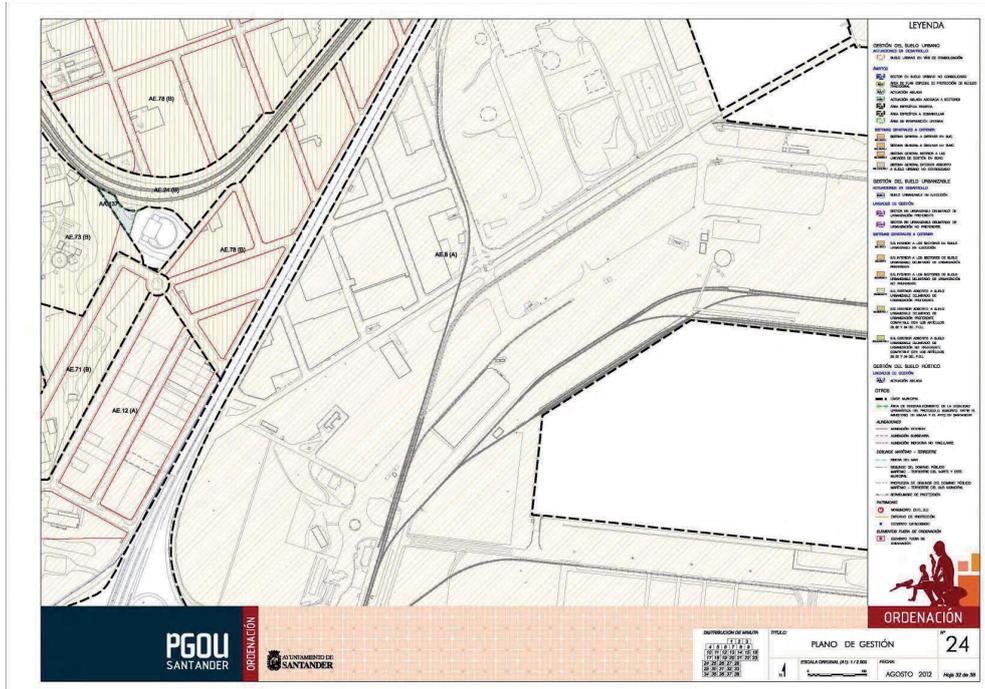
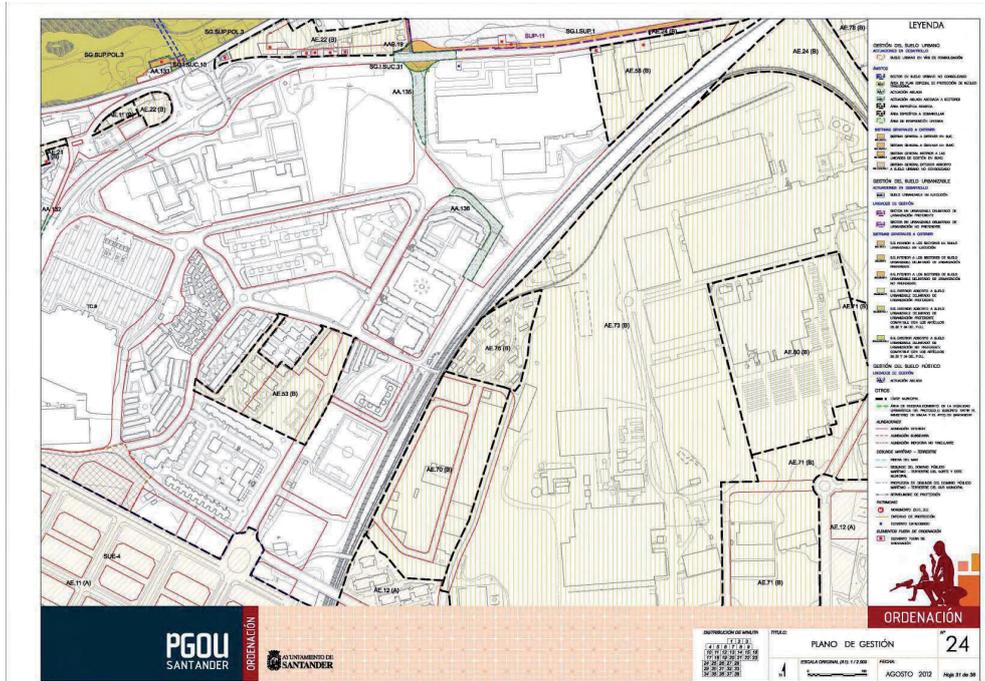
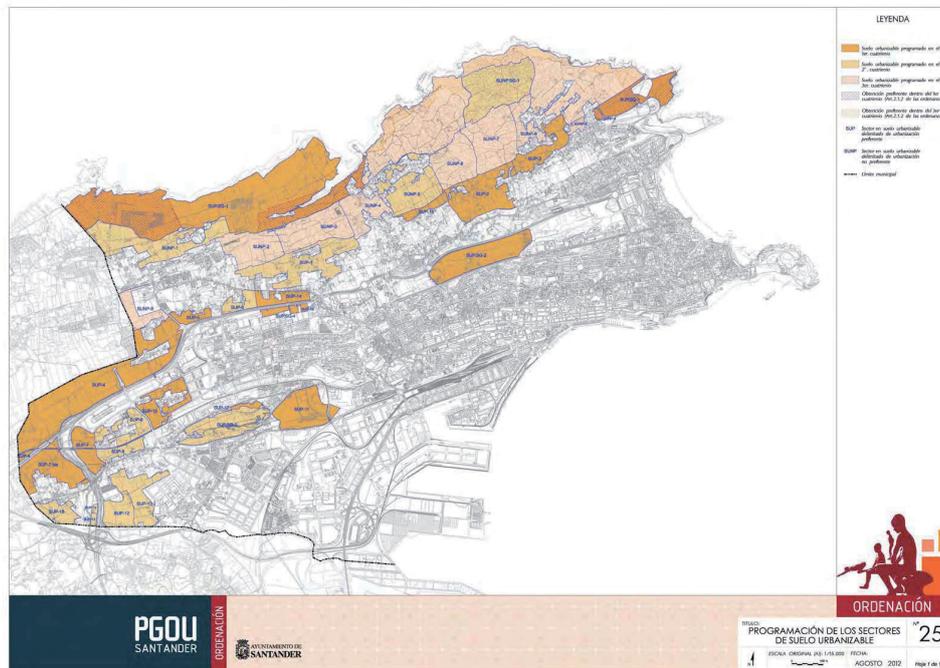


SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35



CVE-2012-12917

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



- I. Ordenanzas
- II. Fichas de sectores en suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente
- III. Fichas de sectores en suelo urbanizable delimitado de urbanización no preferente
- IV. Fichas de sectores en suelo urbano no consolidado
- V. Fichas de áreas específicas remitidas
- VI. Fichas de áreas específicas a desarrollar
- VII. Fichas de núcleos tradicionales
- VIII. Fichas ambientales
- IX. Equipamientos e infraestructuras al servicio del transporte
- X. Plan de Seguimiento Ambiental

Ordenanzas Índice

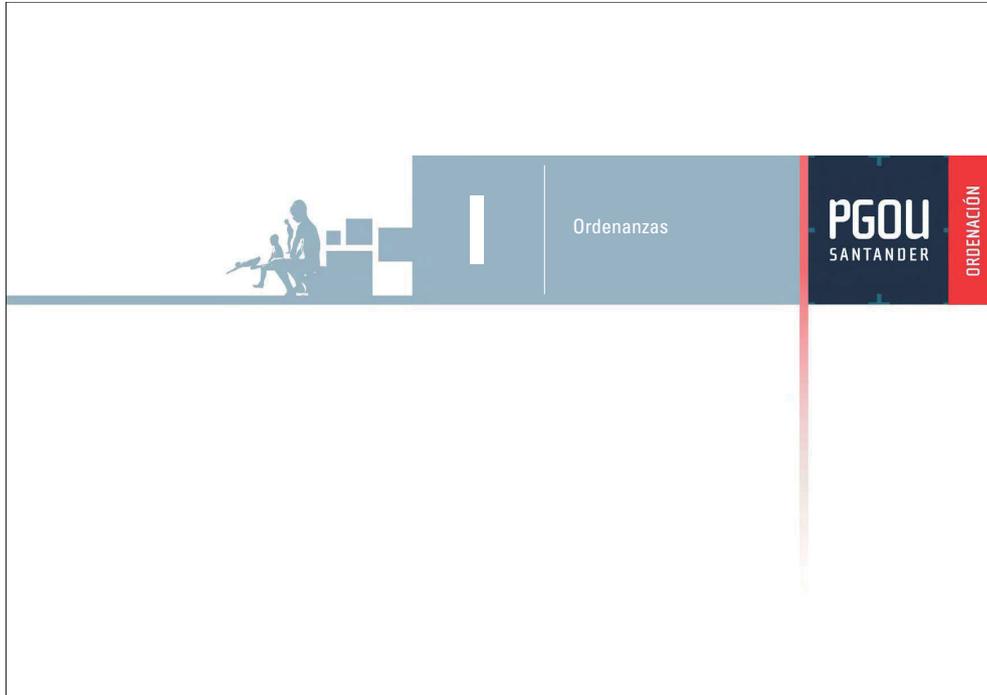
ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

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



TÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO 7

CAPÍTULO 1 VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN 7

Artículo 1.1.1 Naturaleza del plan 7

Artículo 1.1.2 Vigencia y efectos 7

Artículo 1.1.3 Revisión del Plan General..... 7

Artículo 1.1.4 Modificación del Plan General..... 8

Artículo 1.1.5 Adecuación del Plan General..... 8

Artículo 1.1.6 Documentación del Plan General..... 8

Artículo 1.1.7 Contenido y alcance de los documentos 9

Artículo 1.1.8 Interpretación del Plan..... 9

Artículo 1.1.9 Determinaciones vinculantes e indicativas 10

Artículo 1.1.10 Competencias para el desarrollo y ejecución del Plan 10

Artículo 1.1.11 Revisión de oficio de actos y acuerdos urbanísticos 10

Artículo 1.1.12 Acciones y recursos 10

CAPÍTULO 2 ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO 11

Artículo 1.2.1 Atributos urbanísticos básicos del territorio 11

Artículo 1.2.2 Clasificación del suelo 11

Artículo 1.2.3 Calificación del suelo 11

Artículo 1.2.4 Gestión del suelo..... 11

Artículo 1.2.5 Sistemas Generales 11

Artículo 1.2.6 Ordenación Urbánística del territorio 11

CAPÍTULO 3 DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO..... 12

Artículo 1.3.1 Superficie al planeamiento urbanístico 12

Artículo 1.3.2 Aprovechamiento urbanístico..... 12

Artículo 1.3.3 Deberes básicos de los propietarios 13

Artículo 1.3.4 Derechos básicos de los propietarios 13

Artículo 1.3.5 Derechos de realojo y retorno 14

Artículo 1.3.6 El deber de conservación 14

Artículo 1.3.7 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público..... 14

Artículo 1.3.8 Ordenes de ejecución 14

Artículo 1.3.9 Conservación específica del patrimonio cultural 14

Artículo 1.3.10 Situaciones de fuera de ordenación 14

Artículo 1.3.11 Situaciones preventivas 15

TÍTULO 2. DESARROLLO, EJECUCIÓN Y RÉGIMENES COMPLEMENTARIOS..... 17

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES..... 17

Artículo 2.1.1 Competencia para el desarrollo y ejecución del Plan 17

Artículo 2.1.2 Programación y prioridad en el desarrollo 17

Artículo 2.1.3 Desarrollo del Plan..... 18

Artículo 2.1.4 Instrumentos de Planeamiento 18

Artículo 2.1.5 Figuras de planeamiento de desarrollo del Plan General 19

Artículo 2.1.6 Instrumentos complementarios de planeamiento 19

Artículo 2.1.7 Proyectos de gestión urbanística..... 20

Artículo 2.1.8 Proyectos de obras urbanísticas 20

Artículo 2.1.9 Registro de solares..... 20

CAPÍTULO 2 GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN 21

Artículo 2.2.1 Deberes de los propietarios en la ejecución del planeamiento 21

Artículo 2.2.2 Sectores 21

Artículo 2.2.3 Unidades de actuación 21

Artículo 2.2.4 Terrenos no incluidos en unidades de actuación..... 21

Artículo 2.2.5 Sistemas de actuación 22

Artículo 2.2.6 Sistema de compensación 22

Artículo 2.2.7 Sistema de cooperación 22

Artículo 2.2.8 Sistema de expropiación 22

Artículo 2.2.1 Sistema de concesión de obra urbanizadora 22

Artículo 2.2.2 Actuaciones aisladas 23

Artículo 2.2.3 Derechos de tanteo y retracto 23

CAPÍTULO 3 PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO 23

Artículo 2.3.1 Disposiciones generales 23

Artículo 2.3.2 Bienes integrantes 23

TÍTULO 3. DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACIÓN 24

CAPÍTULO 1 SOBRE LAS DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACIÓN 24

Artículo 3.1.1 Definiciones generales: alcance y contenidos 24

Artículo 3.1.2 Grupos de definiciones generales 24

CAPÍTULO 2 OBRAS E INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS 24

Artículo 3.2.1 Tipos de Obras 24

Artículo 3.2.2 Niveles de obras 24

Artículo 3.2.3 Naturaleza de las obras 25

Artículo 3.2.4 Objeto de las obras 25

Artículo 3.2.5 Proyecto unitario 26

CAPÍTULO 3 TERRENOS Y PARCELAS 26

Artículo 3.3.1 Terreno 26

Artículo 3.3.2 Parcela 26

Artículo 3.3.3 Linderos 26

Artículo 3.3.4 Frente y fondo de parcela 27

Artículo 3.3.5 Condiciones de parcela mínima 27

Artículo 3.3.6 Superficies bruta y neta de suelo 27

Artículo 3.3.7 Solar 27

Artículo 3.3.8 Terreno edificable 28

Artículo 3.3.9 Parcelaciones urbanísticas 28

Artículo 3.3.10 Deslindes 28

Artículo 3.3.11 Alineaciones 28

Artículo 3.3.12 Rasantes 29

Artículo 3.3.13 Rasantes del terreno 29

CAPÍTULO 4 POSICIÓN DE LOS EDIFICIOS 30

Artículo 3.4.1 Límites de los edificios 30

Artículo 3.4.2 Superficie ocupada; ocupación 30

Ordenanzas Índice

ORDENACIÓN

PGOU SANTANDER



(1)

CVE-2012-12917

Ordenanzas Índice

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER

(2)

Artículo 4.6.14	Niveles de vibración	59
Artículo 4.6.15	Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria	59
Artículo 4.6.16	Protección de la hidrología	61
Artículo 4.6.17	Contaminación lumínica	62
Artículo 4.6.18	Arquitectura bioclimática	62
CAPÍTULO 7 CONDICIONES REFERENTES A LOS TERRENOS REGULADOS MEDIANTE LEGISLACIÓN SECTORIAL Y SERVIDUMBRES. 63		
Artículo 4.7.1	Servidumbres sectoriales	63
Artículo 4.7.2	Carreteras estatales	63
Artículo 4.7.3	Carreteras autonómicas	63
Artículo 4.7.4	Determinaciones en materia de suministro eléctrico	64
Artículo 4.7.5	Servidumbre de costas	64
Artículo 4.7.6	Servidumbre de conducciones de agua y saneamiento	65
Artículo 4.7.7	Servidumbre ferroviaria	65
Artículo 4.7.8	Servidumbres Aeronáuticas	65
Artículo 4.7.9	Servidumbre de cauces públicos	66
Artículo 4.7.10	Protección Civil	68
Artículo 4.7.11	Cementerios	68
Artículo 4.7.12	Accesibilidad	68
Artículo 4.7.13	Ruido	69
TÍTULO 8. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. 70		
CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. 70		
Artículo 5.1.1	Condiciones generales de los usos	70
Artículo 5.1.2	Criterios de definición de usos	70
Artículo 5.1.3	Definición de usos según criterios funcionales	70
Artículo 5.1.4	Definición de usos según criterios de ordenación urbanística	71
Artículo 5.1.5	Otros criterios de definición de usos	71
Artículo 5.1.6	Situaciones de los usos	72
Artículo 5.1.7	Usos globales	73
Artículo 5.1.8	Usos pormenorizados	73
Artículo 5.1.9	Usos individualizados; actividades	73
Artículo 5.1.10	Plazas de aparcamiento; requeridas y autorizadas	73
Artículo 5.1.11	Otras clases de usos	73
Artículo 5.1.12	Compatibilidad de usos	74
Artículo 5.1.13	Sustitución de usos	74
Artículo 5.1.14	Densidad de unidades funcionales independientes	74
CAPÍTULO 2 CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES. 74		
Artículo 5.2.1	Usos individualizados residenciales	74
Artículo 5.2.2	Vivienda	74
Artículo 5.2.3	Vivienda sometida a algún régimen de protección pública	76
Artículo 5.2.4	Estudio o apartamento	76
Artículo 5.2.5	Residencia comunitaria	76
Artículo 5.2.6	Requisitos de aparcamiento para usos residenciales	77
Artículo 5.2.7	Trásters	77
Artículo 5.2.8	Usos Complementarios y Compatibles	78

CAPÍTULO 3 CONDICIONES DE LOS USOS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Artículo 5.3.1	Usos individualizados de actividades productivas	78
Artículo 5.3.2	Condiciones comunes a los usos de actividades productivas	78
Artículo 5.3.3	Condiciones de los usos de industria	78
Artículo 5.3.4	Condiciones de los usos productivos mixtos	79
CAPÍTULO 4 CONDICIONES DE LOS USOS DE ACTIVIDADES TERCIARIAS 81		
Artículo 5.4.1	Usos individualizados de actividades terciarias	81
Artículo 5.4.2	Condiciones comunes de los usos de actividades terciarias	81
Artículo 5.4.3	Condiciones de los usos comerciales	81
Artículo 5.4.4	Condiciones de los usos de oficinas	82
Artículo 5.4.5	Condiciones de los usos hoteleros	83
Artículo 5.4.6	Condiciones de los usos lúdicos	84
CAPÍTULO 5 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS. 84		
Artículo 5.5.1	Usos individualizados de equipamientos	84
Artículo 5.5.2	Condiciones de los usos deportivos	85
Artículo 5.5.3	Condiciones de los usos educativos	85
Artículo 5.5.4	Condiciones de los usos sanitario asistenciales	86
Artículo 5.5.5	Condiciones de los usos socio culturales	86
Artículo 5.5.6	Condiciones de los usos de dotaciones generales	87
Artículo 5.5.7	Condiciones de los usos de administración	87
Artículo 5.5.8	Condiciones de los usos religiosos	87
Artículo 5.5.9	Usos complementarios a los de equipamiento	87
Artículo 5.5.10	Cumplimiento de los requisitos de aparcamiento en equipamientos	88
CAPÍTULO 6 CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES. 88		
Artículo 5.6.1	Usos individualizados de espacios libres	88
Artículo 5.6.2	Condiciones de parques equipados	88
Artículo 5.6.3	Condiciones de los espacios libres naturales	89
Artículo 5.6.4	Condiciones de los parques, jardines y plazas	91
Artículo 5.6.5	Condiciones de la zona verde privada vinculante	92
Artículo 5.6.6	Condiciones de las playas	92
Artículo 5.6.7	Usos complementarios a los de espacio libre	93
CAPÍTULO 7 CONDICIONES DE LOS USOS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. 93		
Artículo 5.7.1	Usos individualizados de transporte y comunicaciones	93
CAPÍTULO 8 CONDICIONES DE LOS USOS DE VIARIO. 93		
Artículo 5.8.1	Usos individualizados de viario	93
Artículo 5.8.2	Condiciones del uso de viario público	93
Artículo 5.8.3	Itinerarios Peatonales Accesibles	97
Artículo 5.8.4	Condiciones del uso básico de viario privado	98
Artículo 5.8.5	Condiciones básicas del aparcamiento en viario	98

Ordenanzas Índice

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER

Ordenanzas Índice

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



CAPÍTULO 2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE URBANIZACIÓN PREFERENTE Y DE URBANIZACIÓN NO PREFERENTE.....122

Artículo 9.2.1 Suelo urbanizable delimitado.....122

Artículo 9.2.2 Sectores.....122

Artículo 9.2.3 Áreas de aprovechamiento homogéneo.....122

Artículo 9.2.4 Regulación de los sectores.....123

Artículo 9.2.5 Ordenación detallada.....123

Artículo 9.2.6 Usos globales.....123

Artículo 9.2.7 Reservas de suelo para vivienda protegida, equipamiento, espacios libres, aparcamiento e infraestructuras.....124

Artículo 9.2.8 Criterios de ordenación.....124

Artículo 9.2.9 Concesión del aprovechamiento.....126

TÍTULO 10. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....127

CAPÍTULO 1 DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES.....127

Artículo 10.1.1 Definición y ámbito.....127

Artículo 10.1.2 Categorías en suelo urbano.....127

Artículo 10.1.3 Regulación del suelo urbano.....127

CAPÍTULO 2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.....127

Artículo 10.2.1 Calificación del suelo.....127

Artículo 10.2.2 Zonas.....128

Artículo 10.2.3 Unidad de zona.....128

Artículo 10.2.4 Zonas: aplicación.....128

Artículo 10.2.5 Calificación del suelo: zonas.....128

Artículo 10.2.6 Calificación de suelo: áreas específicas.....129

Artículo 10.2.7 Calificación de suelo: usos de edificación catalogada.....129

Artículo 10.2.8 Condiciones particulares de calificación para cada una de las categorías de suelo urbano.....129

CAPÍTULO 3 GESTIÓN DEL SUELO URBANO.....129

Artículo 10.3.1 Régimen de aprovechamiento en suelo urbano.....129

Artículo 10.3.2 Régimen de aprovechamiento para edificación catalogada.....129

Artículo 10.3.3 Concesión del aprovechamiento.....129

Artículo 10.3.4 Edificabilidad a efectos de aprovechamiento.....130

Artículo 10.3.5 Coeficientes de ponderación entre usos.....130

Artículo 10.3.6 Unidades de gestión en suelo urbano.....130

Artículo 10.3.7 Criterios de delimitación de unidades de actuación.....131

Artículo 10.3.8 Señalamiento de unidades de actuación por el Plan.....132

Artículo 10.3.9 Cumplimiento de las reservas de suelo para vivienda protegida, equipamiento, espacios libres, aparcamiento e infraestructuras.....132

Artículo 10.3.10 Rehabilitación preferente.....132

Artículo 10.3.11 Prioridad en la obtención de dotaciones locales y sistemas generales.....132

TÍTULO 11. ORDENANZAS DE ZONA Y ÁREAS ESPECÍFICAS.....133

CAPÍTULO 1 ORDENANZA DE ZONA DE MANZANA ALINEADA.....133

Artículo 11.1.1 Definición y ámbito.....133

Artículo 11.1.2 Categorías.....133

Artículo 11.1.3 Categoría de mantenimiento.....133

Artículo 11.1.4 Condiciones del sólido capaz.....134

Artículo 11.1.5 Edificabilidad.....134

Artículo 11.1.6 Parcelario.....134

Artículo 11.1.7 Posición de la edificación.....135

Artículo 11.1.8 Forma de la edificación.....135

Artículo 11.1.9 Estudios de detalle.....135

Artículo 11.1.10 Condiciones adicionales.....135

Artículo 11.1.11 Condiciones de uso.....136

CAPÍTULO 2 ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.....136

Artículo 11.2.1 Definición y ámbito.....136

Artículo 11.2.2 Categorías.....137

Artículo 11.2.3 Categoría de mantenimiento.....137

Artículo 11.2.4 Condiciones del sólido capaz.....137

Artículo 11.2.5 Edificabilidad.....137

Artículo 11.2.6 Parcelario.....138

Artículo 11.2.7 Posición de la edificación.....138

Artículo 11.2.8 Forma de la edificación.....138

Artículo 11.2.9 Condiciones particulares de la ordenanza de zona de edificación abierta asociada a los nuevos desarrollos.....139

Artículo 11.2.10 Condiciones adicionales.....139

Artículo 11.2.11 Estudios de detalle.....139

Artículo 11.2.12 Condiciones de uso.....139

CAPÍTULO 3 ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.....140

Artículo 11.3.1 Definición y ámbito.....140

Artículo 11.3.2 Categorías.....140

Artículo 11.3.3 Categoría de mantenimiento.....140

Artículo 11.3.4 Condiciones del sólido capaz.....141

Artículo 11.3.5 Edificabilidad.....141

Artículo 11.3.6 Parcelario.....141

Artículo 11.3.7 Posición de la edificación.....142

Artículo 11.3.8 Condiciones particulares de la ordenanza de zona de edificación unifamiliar agrupada.....142

Artículo 11.3.9 Condiciones particulares de la ordenanza de zona de edificación unifamiliar agrupada asociada a los nuevos desarrollos.....142

Artículo 11.3.10 Condiciones particulares de la ordenanza de zona de edificación unifamiliar aislada asociada a los nuevos desarrollos.....143

Artículo 11.3.11 Condiciones adicionales.....143

Artículo 11.3.12 Estudios de detalle.....143

Artículo 11.3.13 Condiciones de uso.....144

CAPÍTULO 4 ORDENANZA DE ZONA DE NÚCLEO TRADICIONAL.....144

Artículo 11.4.1 Definición y ámbito.....144

Artículo 11.4.2 Categorías.....145

Artículo 11.4.3 Condiciones del sólido capaz.....145

Artículo 11.4.4 Edificabilidad.....145

Artículo 6.5.2 Tradicional de edificación intensiva.....113

Artículo 6.5.3 Tradicional de edificación aislada.....113

Artículo 6.5.4 Centro.....113

CAPÍTULO 6 PARQUES Y JARDINES SINGULARES.....113

Artículo 6.6.1 Definición y ámbito.....113

Artículo 6.6.2 Régimen de usos.....114

Artículo 6.6.3 Intervenciones en parques y jardines singulares.....114

CAPÍTULO 7 ÁRBOLES Y ARBOLEADAS DE INTERÉS.....114

Artículo 6.7.1 Definición y ámbito.....114

Artículo 6.7.2 Régimen de usos.....115

Artículo 6.7.3 Intervenciones sobre árboles o arboledas de interés.....115

CAPÍTULO 8 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....115

Artículo 6.8.1 Definición y ámbito.....115

Artículo 6.8.2 Intervención.....115

Artículo 6.8.3 Autorización.....115

Artículo 6.8.4 Comunicación de descubrimientos.....115

Artículo 6.8.5 Delimitación de áreas de protección y prescripción arqueológicas.....115

TÍTULO 7. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....117

Artículo 7.1.1 Definición y delimitación.....117

Artículo 7.1.2 Ordenación de los sistemas generales.....117

Artículo 7.1.3 Régimen de obtención de suelo de los sistemas generales.....117

Artículo 7.1.4 La adjudicación del viario de sistema general necesario para adquirir la condición de solar.....117

Artículo 7.1.5 Criterios de adscripción de los sistemas generales exteriores.....118

TÍTULO 8. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.....119

Artículo 8.1.1 Definición y ámbito.....119

Artículo 8.1.2 Régimen urbanístico.....119

Artículo 8.1.3 Parcelaciones rústicas.....119

Artículo 8.1.4 Categorías de rústico.....119

Artículo 8.1.5 Incorporación de suelo rústico al patrimonio municipal del suelo.....119

Artículo 8.1.6 Suelo clasificado como rústico de especial protección de costas y rías.....119

Artículo 8.1.7 Suelo clasificado como rústico de especial protección de infraestructuras.....120

Artículo 8.1.8 Régimen del suelo urbanizable como suelo rústico hasta la aprobación del Plan Parcial.....120

TÍTULO 9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....121

CAPÍTULO 1 DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES.....121

Artículo 9.1.1 Definición y ámbito.....121

Artículo 9.1.2 Categorías de suelo urbanizable.....121

Artículo 9.1.3 Desarrollo del suelo urbanizable delimitado.....121

Ordenanzas Índice

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



Ordenanzas Índice

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



Artículo 11.4.5 Parcelario.....	145	Artículo 11.8.9 Estudios de detalle.....	156
Artículo 11.4.6 Posición de la edificación.....	145	Artículo 11.8.10 Condiciones de uso.....	156
Artículo 11.4.7 Forma de la edificación.....	146	CAPÍTULO 9 ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTO.....	157
Artículo 11.4.8 Estudios de detalle.....	146	Artículo 11.9.1 Definición y ámbito.....	157
Artículo 11.4.9 Condiciones adicionales.....	146	Artículo 11.9.2 Categorías.....	157
Artículo 11.4.10 Condiciones de uso.....	147	Artículo 11.9.3 Condiciones pormenorizadas de ordenación.....	157
CAPÍTULO 5 ORDENANZA DE ZONA DE MANTENIMIENTO.....	148	Artículo 11.9.4 Concreción de las condiciones de ordenación de los equipamientos.....	158
Artículo 11.5.1 Definición y ámbito.....	148	CAPÍTULO 10 ORDENANZA DE ZONA DE ESPACIOS LIBRES.....	158
Artículo 11.5.2 Parámetros urbanísticos y arquitectónicos.....	148	Artículo 11.10.1 Definición y ámbito.....	158
Artículo 11.5.3 Obras permitidas.....	148	Artículo 11.10.2 Categorías.....	159
Artículo 11.5.4 Sustitución y obras de nueva planta.....	149	Artículo 11.10.3 Condiciones pormenorizadas de ordenación.....	159
Artículo 11.5.5 Condiciones adicionales.....	149	Artículo 11.10.4 Defensa del arbolado en ejecución del planeamiento.....	159
Artículo 11.5.6 Condiciones de uso.....	150	Artículo 11.10.5 Condiciones de diseño.....	159
CAPÍTULO 6 ORDENANZA DE MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD.....	150	Artículo 11.10.6 Condiciones de uso.....	160
Artículo 11.6.1 Definición y ámbito.....	150	CAPÍTULO 11 ORDENANZA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.....	160
Artículo 11.6.2 Sustitución y obras de nueva planta.....	150	Artículo 11.11.1 Categorías.....	160
Artículo 11.6.3 Parámetros urbanísticos de las edificaciones calificadas como Mantenimiento de la Edificabilidad.....	150	Artículo 11.11.2 Portuarias.....	160
Artículo 11.6.4 Determinación de los parámetros urbanísticos en caso de sustitución.....	150	Artículo 11.11.3 Ferrovias.....	160
Artículo 11.6.5 Condiciones de uso.....	151	Artículo 11.11.4 Infraestructuras al servicio del transporte terrestre.....	160
CAPÍTULO 7 ORDENANZA DE ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.....	151	CAPÍTULO 12 ORDENANZA DE ZONA DE VIARIO.....	161
Artículo 11.7.1 Definición y ámbito.....	151	Artículo 11.12.1 Definición y ámbito.....	161
Artículo 11.7.2 Categorías.....	151	Artículo 11.12.2 Categorías.....	161
Artículo 11.7.3 Condiciones del sólido capaz.....	151	Artículo 11.12.3 Condiciones pormenorizadas de ordenación y uso.....	161
Artículo 11.7.4 Edificabilidad.....	151	Artículo 11.12.4 Vario existente en el interior de manzana.....	162
Artículo 11.7.5 Parcelario.....	152	Artículo 11.12.5 Condiciones de uso.....	162
Artículo 11.7.6 Posición de la edificación.....	152	CAPÍTULO 13 ORDENANZA DE ZONA DE INFRAESTRUCTURAS Y ESTACIONES DE SERVICIO.....	162
Artículo 11.7.7 Forma de la edificación.....	152	Artículo 13.1 Definición y ámbito.....	162
Artículo 11.7.8 Estudios de detalle.....	153	CAPÍTULO 14 ORDENANZA DE ÁREAS ESPECÍFICAS.....	163
Artículo 11.7.9 Condiciones adicionales.....	153	Artículo 11.14.1 Definición y ámbito.....	163
Artículo 11.7.10 Condiciones de uso.....	153	Artículo 11.14.2 Categorías.....	163
CAPÍTULO 8 ORDENANZA DE ZONA DE ACTIVIDADES TERCIARIAS.....	154	Artículo 11.14.3 Áreas específicas remitidas.....	163
Artículo 11.8.1 Definición y ámbito.....	154	Artículo 11.14.4 Áreas específicas a desarrollar.....	163
Artículo 11.8.2 Categorías.....	154	DISPOSICIONES ADICIONALES.....	164
Artículo 11.8.3 Condiciones del sólido capaz.....	154	DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	169
Artículo 11.8.4 Edificabilidad.....	155	DISPOSICIONES FINALES.....	170
Artículo 11.8.5 Parcelario.....	155	DISPOSICIONES DEROGATORIAS.....	171
Artículo 11.8.6 Posición de la edificación.....	155		
Artículo 11.8.7 Forma de la edificación.....	156		
Artículo 11.8.8 Condiciones adicionales.....	156		

TÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1 VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

Artículo 1.1.1 Naturaleza del plan

1. La presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana se redacta de conformidad con la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Asimismo es conforme con la legislación emanada de la Comunidad Autónoma de Cantabria y con la legislación, sectorial u otra, de aplicación. En adelante, las alusiones a la citada Ley se realizarán como alusiones a la Ley del Suelo o "LSC".

2. El ámbito del Plan General es coincidente con el término municipal de Santander.

3. El Plan General atiende a las finalidades establecidas en el artículo 3 de la Ley del Suelo, y por tanto:

"1. (...) Contribuye a la eficacia de los derechos constitucionales a un medio ambiente adecuado, a la utilización racional de los recursos, a la mejora de la calidad de vida, a la conservación del patrimonio cultural y a una vivienda digna, de manera que la utilización del suelo propicie el interés general, impida la especulación y garantice la participación de la comunidad en parte de las plusvalías generadas por la actividad urbanística."

4. El Plan General integra las facultades que el artículo 3 de la Ley del Suelo otorga al planeamiento urbanístico, y el concepto fijado en el artículo 43 de la LSC, que se traduce en:

"1. El Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio correspondiente a uno o varios términos municipales completos que tiene como objetivos cumplir en su ámbito los fines a que se refiere el artículo 3 de la LSC y, más concretamente, contribuir a resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional e industrial del municipio regulando, delimitando u orientando, según los casos, las zonas de crecimiento, la utilización del suelo rústico y los procesos de renovación y rehabilitación urbana.

2. El Plan General clasificará el suelo de todo su ámbito de aplicación para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general del territorio respetando, en su caso, las determinaciones vinculantes del Plan Regional de Ordenación del Territorio (o planes equivalentes, como el Plan de Ordenación del Litoral recogido en la Disposición Adicional Cuarta de la LSC), de los Planes Especiales que lo desarrollen o de las Leyes

sectoriales, así como los criterios, orientaciones y estándares contenidos en la LSC y en las Normas Urbanísticas Regionales que resulten aplicables.

3. El Plan General de Ordenación Urbana establece la ordenación de todo su ámbito, la regulación detallada del uso de los terrenos y la edificación en el suelo urbano consolidado, así como la de los Sectores del resto del suelo urbano y del urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Artículo 1.1.2 Vigencia y efectos

1. El Plan General entrará en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de Cantabria, conforme al artículo 84 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local 7/85 de 2 de Abril.

2. El Plan General tiene vigencia indefinida de acuerdo con el artículo 81 de la Ley del Suelo, y sin perjuicio de las eventuales modificaciones que, de conformidad con la Ley, pudieran producirse durante su vigencia.

3. La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de obligatoriedad y publicidad previstos en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, así como la declaración de utilidad pública de las obras precisas y la necesidad de ocupación de los terrenos, bienes y derechos correspondientes a los efectos de su expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbres (art. 87 de la LSC). La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la administración pública y a los particulares.

Artículo 1.1.3 Revisión del Plan General

1. De conformidad con el artículo 82 de la Ley del Suelo, se entiende por revisión del Plan General las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada.

2. El Plan General deberá revisarse, en lo que proceda, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Se produzcan cambios en la legislación urbanística que establezcan imperativo legal de revisión total o parcial del planeamiento general.
- b) El Plan resulte afectado por normas o planes cuyas determinaciones resulten vinculantes.

3. El Ayuntamiento podrá acordar la revisión cuando lo estime oportuno por haberse producido cambios legislativos o alteración en las previsiones demográficas, económicas, territoriales o financieras que aconsejen alterar los objetivos del Plan General.

Título 1 - Régimen Urbanístico
Capítulo 1 - Vigencia y Contenido del Plan

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



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

Título 1 – Régimen Urbanístico
Capítulo 1 – Vigencia y Contenido del Plan

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



4. Transcurridos doce años desde la entrada en vigor del Plan, el Ayuntamiento deberá considerar la vigencia de sus contenidos y acordar su revisión si concurren las circunstancias enumeradas en el apartado anterior o si lo entiende conveniente para la gestión urbanística.

Artículo 1.1.4 Modificación del Plan General

1. De conformidad con el artículo 83 de la Ley del Suelo de Cantabria se considerará modificación del Plan General la alteración de la delimitación de los sectores, el cambio de clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión de los contemplados en el artículo 1.1.3.

2. Las determinaciones, documentación, procedimiento y limitaciones de la modificación de Plan General se efectuará con arreglo al contenido del artículo 83 de la Ley del Suelo, y específicamente en lo relativo al artículo 83.4 que establece una mayor previsión de espacios libres y equipamientos cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad; al 83.5 que determina el establecimiento de otros usos de similar categoría cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos; y al 83.6 que exige el mantenimiento de la misma superficie de espacios libres cuando la modificación afecte al cambio de uso de espacios libres y zonas verdes de uso público.

Artículo 1.1.5 Adecuación del Plan General

1. No tendrán el carácter de modificación de Plan General, si no de adecuación, los cambios puntuales de alguno de sus contenidos que se puedan producir por:

- Corrección de errores materiales.
- Ajustes referentes a límites de sectores, unidades de actuación, áreas específicas, sistemas generales, elementos dotacionales u otros aspectos del Plan General. Estos ajustes podrán realizarse cuando sea necesario adecuar el límite a alguna de las siguientes circunstancias y no se altere la superficie del ámbito delimitado e más de un 5%:
 - Adaptación a alineaciones o líneas de edificación existentes, salvo que la edificación estuviese en situación de fuera de ordenación.
 - Cuando así lo aconseje la existencia de rasgos topográficos significativos.
 - Adaptación a límites de propiedad.

- Respeto de elementos naturales existentes

- La aplicación de lo regulado en las Ordenanzas respecto a compatibilidad y sustrucción de usos.
 - El ajuste o variación mediante proyecto de los elementos de infraestructuras viarias o básicas que discurren bajo rasante. En particular el trazado de los túneles y de las redes urbanas.
 - El ajuste de las rasantes establecidas en el Plan General de forma explícita o implícita. Esta adecuación se podrá realizar mediante Estudio de Detalle o figura de planeamiento de desarrollo. En caso de alterar significativamente las establecidas en el planeamiento el Ayuntamiento podrá solicitar para su ajuste el estudio de tramos viarios completos que excedan de la actuación pretendida.
2. Para las adecuaciones que supongan ajustes de límites que afecten a terceros propietarios o a dotaciones se estará a lo siguiente:
- No supondrán merma de derechos, y, si lo supusiere, deberán ser compensados como proceas.
 - No supondrán merma superficial dotacional o de sistema general.
3. Las adecuaciones del Plan se podrán incorporar a la tramitación del planeamiento de desarrollo afectado, y en su defecto estarán sujetas a la tramitación prevista para la delimitación de unidades de actuación.

Artículo 1.1.6 Documentación del Plan General

1. El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- Información Urbanística.
- Planos de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Programa de Actuación, Estudio Económico-Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.
- Planos de Ordenación.
- Ordenanzas.

(8)

- Catálogo.
- Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental).
- Anexos.

Artículo 1.1.7 Contenido y alcance de los documentos

1. La Información Urbanística refleja la descripción urbanística y global del territorio. Carece de contenido vinculante, sirviendo para el entendimiento del marco en que se adoptan las determinaciones del planeamiento. La Información Urbanística se complementa con los Planos de Información y los anexos de información.

2. La Memoria de Ordenación presenta los objetivos, propuestas generales, soluciones previstas y cuantas aclaraciones sean precisas para hacer comprensible el modelo elegido. Posee carácter vinculante salvo en lo expresamente señalado como no vinculante, indicativo u orientativo.

3. El Programa de Actuación, Estudio Económico-Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica incluye un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello, así como la estimación del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes; también incluye la justificación en relación a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Por otro lado, el programa de actuación describe la programación de las distintas intervenciones y su interdependencia.

4. Los Planos de Ordenación constituyen el soporte gráfico de las determinaciones del Plan, incluyendo los planos de Clasificación y categorización del suelo, Ordenación, Gestión y Estructura General y usos del suelo.

Las determinaciones de los planos de Clasificación y categorización del suelo, Ordenación, Gestión y Estructura General y usos del suelo, Programación de los sectores de suelo urbanizable y de los planos de servidumbres y materias sectoriales, poseen carácter vinculante.

El resto de planos carecen de capacidad normativa, si bien pueden ser tenidos para resolver dudas si las hubiera.

5. Las Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo de la ordenación del territorio municipal y prevalecen sobre cualquier otro documento en los aspectos en ellas regulados. Para lo no previsto en ellas se estará:

- Para las determinaciones de carácter general: lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general de la Comunidad Autónoma de Cantabria y del Estado.
 - Para las determinaciones sectoriales y/o de rango inferior: las ordenanzas urbanísticas, municipales o sectoriales, siempre que no incidan en aspectos que afecten a los contenidos o aprovechamientos urbanísticos o aspectos de exclusiva competencia del Plan General o Normativa superior.
6. El catálogo incluye una referencia de los elementos arquitectónicos y naturales que deben ser conservados, así como la identificación de las medidas de protección que correspondan.
7. El Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental) da cumplimiento a la legislación ambiental.
8. Los anexos, aportan información complementaria, tanto a la Memoria de Información como a la de Ordenación.

Artículo 1.1.8 Interpretación del Plan

1. La interpretación del Plan compete al Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.

2. La interpretación del Plan se hará con arreglo a los contenidos determinados en el artículo 1.1.7 y teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Los documentos gráficos prevalecen sobre los escritos.
 - En los planos, las determinaciones establecidas mediante referencias a elementos firmes o edificios preexistentes prevalecen sobre el resto.
 - En las Ordenanzas, las determinaciones numéricas prevalecen sobre las expresadas en texto.
3. Si existiese contradicción entre valores absolutos y porcentajes, prevalecerán:
- Los valores absolutos cuando fuesen resultado de medición o fuesen base del cálculo.
 - Los porcentajes, cuando estuviesen fijados normativamente o fuesen base del cálculo.

(9)

Título 1 – Régimen Urbanístico
Capítulo 1 – Vigencia y Contenido del Plan

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER





(10)

CAPÍTULO 2 ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

Artículo 1.2.1 Atributos urbanísticos básicos del territorio

1. El Plan General establece el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de su ámbito mediante la asignación a cada fragmento del territorio de todos o alguno de los siguientes atributos urbanísticos básicos:

- Clasificación; determinando la clase de suelo a que pertenece, en función de las características del territorio y de sus posibilidades de urbanización.
- Calificación; adscribiendo el suelo a un uso global o pormenorizado y determinando su intensidad de aprovechamiento.
- Gestión; determinando el modo de ejecución de las actuaciones contempladas en el Plan y sus parámetros de desarrollo.
- Condición de Sistema General; estableciendo tal condición de determinados suelos.

2. Las demás determinaciones del Plan General establecen condicionantes adicionales que modulan o concretan el régimen urbanístico y de propiedad o inciden sobre otros aspectos referidos al desarrollo o gestión del planeamiento.

Artículo 1.2.2 Clasificación del suelo

1. El Plan General asigna cada fragmento de su territorio a una de las siguientes clases de suelo:

- El clasificado como rústico; preservado de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral.
- El clasificado como urbanizable; que pueden ser objeto de transformación a usos urbanos.
- El clasificado como urbano; el ya consolidado por edificación o urbanización destinada a usos urbanos, que reúne las condiciones establecidas en el artículo 95 de la LSC.

2. En cada una de estas clases de suelo el Plan General establece, a su vez categorías excluyentes, en base a los siguientes criterios:

- En suelo rústico, se distingue el suelo rústico de especial protección de costa y rías, y el suelo rústico de especial protección de infraestructuras.
- En suelo urbanizable, se incluye la categoría de suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente y suelo urbanizable delimitado de urbanización no preferente.
- En suelo urbano, se distingue entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Artículo 1.2.3 Calificación del suelo

El Plan General califica el suelo determinando los usos o actividades y las tipologías e intensidades edificatorias que sobre ellos podrán llevarse a cabo.

Artículo 1.2.4 Gestión del suelo

El Plan señala los distintos ámbitos de ejecución del mismo, así como el modo de adquisición de los Sistemas Generales que aún no están obtenidos. Además se indican, en base a lo establecido en el artículo 98.2 de la LSC, los elementos en situación de fuera de ordenación, ya sea de forma gráfica o por aplicación del artículo 1.3.10 de las Ordenanzas.

Artículo 1.2.5 Sistemas Generales

1. Los Sistemas Generales definen los suelos destinados a acoger elementos esenciales de los sistemas de viario, transporte y comunicaciones, espacios libres, equipamientos e infraestructuras básicas integrados en la estructura general del territorio.

2. La identificación de un suelo como Sistema General se realiza sin perjuicio de que también se le otorgue una determinada clasificación, calificación y gestión urbanística.

Artículo 1.2.6 Ordenación Urbanística del territorio

1. El Plan General concreta la ordenación urbanística del territorio mediante la aplicación conjunta de los atributos urbanísticos básicos del territorio, enumerados en el artículo 1.2.1, y de determinaciones adicionales que dependen de la clase de suelo que se ordena. Los apartados siguientes detallan las determinaciones del Plan en cada clase de suelo.

2. En suelo rústico:

- Delimitación de ámbitos sujetos a cada categoría de protección.

(11)



Título 1 – Régimen Urbanístico
Capítulo 2 – Ordenación Urbanística del Territorio
ORDENACIÓN

PGOU
SANTANDER

- b) Regulación de usos para cada categoría.
- 3. En suelo urbanizable:
 - a) Señalamiento de los sectores para la ejecución de Planes Parciales, y condiciones a atender en su desarrollo, gestión y ejecución.
- 4. En suelo urbano:
 - a) Sectores determinando sus aprovechamientos.
 - b) Ámbitos remitidos al desarrollo de Planes Especiales.
 - c) Unidades de actuación y/o criterios para su delimitación.
 - d) Áreas Específicas, remitidas a planeamiento ya aprobado o en desarrollo.
 - e) Áreas Específicas, sujetas desarrollo urbanístico.
 - f) Situaciones cuya ejecución se remite a actuaciones aisladas.
- 5. En suelo de sistemas generales:
 - a) Definición de los fines o usos a que se destinan y condicionantes para su ejecución, si los hubiese.
 - b) Modo de gestión y de adscripción, en su caso, a sectores de suelo urbanizable o urbano, y asignación de su aprovechamiento medio.
- 6. Las regulaciones del Plan General se complementan con los regímenes de servidumbres, protecciones u otras determinaciones, generales o sectoriales de rango superior y obligado cumplimiento establecidas por legislación o normativa y que son de aplicación se haga o no referencia expresa a las mismas en el Plan General.

(12)

- b) La delimitación de unidades de actuación cuando proceda.
- c) El cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución y urbanización que fueran aplicables.
- 6. No podrán ejecutarse actos que supongan la realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar los requisitos mencionados en el punto precedente.
- 7. El suelo urbano consolidado posee el aprovechamiento otorgado por la ordenanza aplicable en cada caso, sin perjuicio de los deberes de los propietarios en suelo urbano determinados en el artículo 98 de la Ley del Suelo.

Artículo 1.3.3 Deberes básicos de los propietarios

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y edificaciones deberán cumplir con las condiciones de uso, seguridad, salubridad y ornato público establecidas en el artículo 200 de la Ley del Suelo y en las presentes Ordenanzas.
2. Los propietarios en suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes, en base a lo establecido en el artículo 98 de la Ley del Suelo:
 - a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.
 - b) Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.
 - c) Ceder gratuitamente y libre de cargas al Municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.
 - d) Edificar los solares en las condiciones y plazos establecidos por el Plan y la Ley del Suelo.
3. Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado tienen los siguientes deberes, en base a lo establecido en los artículos 100 y 108 de la Ley del Suelo:
 - a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.

(13)

CAPÍTULO 3 DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 1.3.1 Supeditación al planeamiento urbanístico

1. La utilización del suelo, en especial su urbanización y edificación, y el ejercicio de las facultades urbanísticas de la propiedad inmobiliaria, se producirán con arreglo al contenido de la legislación urbanística y demás normativa aplicable y de conformidad con las determinaciones del Plan General y de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen o complementen.
2. La ordenación urbanística del suelo no contendrá por sí sola a los propietarios derecho a ser indemnizados, por constituir dicha ordenación parte de la definición del contenido normal de la propiedad. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivadas del proceso urbanizador en los términos previstos en la Ley del Suelo, todo ello sin perjuicio de los supuestos indemnizatorios establecidos en la legislación vigente.

Artículo 1.3.2 Aprovechamiento urbanístico

1. Con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística, cada parcela solo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General o, en virtud del mismo, los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. La sola definición por el planeamiento del aprovechamiento urbanístico no confiere a sus titulares otro derecho que el de exigir que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente, con arreglo a la Ley del Suelo y al Plan General.
3. El suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de las obras o actuaciones que sobre él pudiesen autorizarse en función de lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley del Suelo.
4. Los suelos urbanizables y urbanos no consolidados tendrán el aprovechamiento que les corresponda en función de las determinaciones de planeamiento.
5. Son requisitos necesarios para la consolidación del aprovechamiento urbanístico:
 - a) La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que deba desarrollar al Plan General, en cada caso, ya sea Plan Parcial o Plan Especial.

Título 1 – Régimen Urbanístico
Capítulo 3 – Derechos y Deberes de la Propiedad del Suelo
ORDENACIÓN

PGOU
SANTANDER

- b) Ceder gratuitamente al Municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.
- d) Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento medio así fijado en la legislación vigente del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación; o el inferior a aquél que fije el planeamiento, o su equivalente económico.
- e) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el Plan y la Ley del Suelo.

Artículo 1.3.4 Derechos básicos de los propietarios

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tendrán derecho a edificar en ellos conforme a las condiciones y requisitos que en cada caso establezca el Plan y la Ley del Suelo, tal y como se establece en el artículo 97 de la misma.
2. Los propietarios de terrenos en el suelo urbano no consolidado tendrán derecho a su consolidación y posterior edificación en las condiciones y requisitos que en cada caso establezca el Plan y la Ley del Suelo, tal y como se establece en el artículo 99 de la LSC.
3. Los propietarios de terrenos en suelo urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar, disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica, con las restricciones marcadas por la Ley del Suelo. Asimismo, tendrán derecho a promover su transformación instando a la Administración a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo o proponiendo por sí mismos un Plan de iniciativa particular, tal y como se establece en el artículo 105 de la Ley del Suelo.
4. Los propietarios de terrenos en suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos en conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes, vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.



Artículo 1.3.5 Derechos de realojo y retorno

Cuando la ejecución del planeamiento requiriese el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar los derechos de realojo y retorno previstos en la Ley y en las ordenanzas municipales al efecto.

Artículo 1.3.6 El deber de conservación

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a los usos que resulten compatibles con el planeamiento y mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio cultural y rehabilitación urbana. El deber de conservación quedará regulado según lo establecido en el Capítulo III del Título 4 de la Ley del Suelo.

Artículo 1.3.7 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público

1. A los efectos previstos en el artículo 1.3.6, 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 señalarse los pozos o desmueses 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.
- b) Urbanizaciones: el propietario de cada parcela es responsable de mantener las acomodadas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, servicio de alumbrado y restantes elementos que configuren la urbanización.
- c) 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

(14)

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.

2. Las condiciones señaladas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Artículo 1.3.8 Órdenes de ejecución

En aplicación del artículo 201 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para el cumplimiento del deber de conservación, su incumplimiento acarreará la ejecución subsidiaria e imposición de las sanciones legales.

Artículo 1.3.9 Conservación específica del patrimonio cultural

1. La declaración de un inmueble o de alguno de sus elementos como Bien de Interés Cultural, o su inclusión en el Catálogo del Plan General, comporta para sus propietarios la obligación de su conservación, protección y custodia para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

2. El coste de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación del patrimonio cultural es imputable a los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales, y a la Administración en la parte que, en su caso, le corresponda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 201.3 de la LSC.

Artículo 1.3.10 Situaciones de fuera de ordenación

1. A los efectos del artículo 88 de la Ley del Suelo, se encuentran en situación de fuera de ordenación en cualquier suelo:

- a) Los edificios que ocupan suelo calificado como viario.
- b) Los edificios que ocupan suelo calificado como espacios libres públicos. En caso de que estos espacios libres se encuentren en ámbitos sometidos a Plan Parcial o a Plan Especial, la situación de fuera de ordenación se aplicará hasta que se apruebe dicho instrumento, siendo éste el que determine su eventual grado de compatibilidad con la ordenación urbanística propuesta, y sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Quinta.

- c) Los edificios que ocupan terrenos destinados a usos dotacionales públicos, y cuyas características fuesen incompatibles con dicho uso dotacional.
- d) Los comprendidos en ámbitos sometidos a plan parcial y procesos de reforma interior, hasta que se desarrolle tal instrumento y determine su eventual grado de compatibilidad con la ordenación urbanística propuesta.
- e) Los usos o edificaciones que el Plan señala expresamente como fuera de ordenación.

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

- a) No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble. Cuando la situación de fuera de ordenación haya de solventarse mediante una actuación de iniciativa pública y hubiesen transcurrido los plazos señalados en el artículo 87.3 de la LSC sin que la Administración hubiere iniciado la expropiación, con carácter excepcional podrán realizarse otro tipo de obras de conservación, consolidación, acondicionamiento puntual y exteriores en cuanto fueren necesarias para reunir condiciones mínimas de habitabilidad, mediante levantamiento de acta previa en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio a efectos de expropiación y ésta sea aceptada por los propietarios, siempre que ello no interfiera en la ejecución de las previsiones del Plan.
- b) Se podrán realizar todo tipo de obras destinadas a subsanar la situación de fuera de ordenación cuanto esto fuera posible, lo que conlleva automáticamente la pérdida de su condición de "fuera de ordenación".
- c) Ningún edificio catalogado por el planeamiento puede quedar fuera de ordenación, primando su condición de protegido.

Artículo 1.3.11 Situaciones preexistentes

1. Las edificaciones o usos anteriores a este Plan, que no sean calificadas como fuera de ordenación, pero que por razón de Normativas anteriores no estén ajustadas a las condiciones expresadas en estas Ordenanzas, podrán ser objeto de las siguientes obras:

- a) Obras de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, obras exteriores, y demolición.
 - b) Obras de reparación y rehabilitación.
 - c) Las obras vinculadas a la instalación de ascensores según la regulación específica establecida en el Plan.
 - d) Obras de ampliación de edificios dotacionales que cumplan en sí mismas las determinaciones del Plan. Previa consulta, se podrán realizar obras de ampliación de edificios dotacionales que no cumplan en sí mismas las determinaciones del Plan y mientras no agraven las condiciones de inadecuación de la edificación preexistente.
 - e) Excepcionalmente y previa consulta:
 - Obras de reforma estructural y restructuración de alcance limitado que sean necesarias para garantizar la estabilidad de la edificación, o para resolver problemas de accesibilidad o seguridad, o que vengán impuestas por normativas sectoriales o por la propia necesidad de mantener correctamente el funcionamiento normal del edificio.
 - Obras de reestructuración, cuando por las características de la parcela y el grado de consolidación de las colindantes resulte imposible la construcción de nueva planta del aprovechamiento permitido por el Plan. En los casos de ejecución de entreplantas para albergar usos individuales de actividades productivas compatibles con el uso dominante residencial, vinculadas formal y funcionalmente con las actividades a desarrollar en planta baja la superficie construida resultante no tendrá la consideración de computable a efectos del artículo 3.6.2.
 - Rehabilitación integral.
2. El régimen de usos de las construcciones en la anterior situación, será:
- a) Los usos preexistentes que estuviesen dados de alta en el Registro de Actividades Económicas (IAE) con anterioridad a la entrada en vigor del Plan, podrán mantener su actividad o bien alterarla según las reglas de los apartados siguientes.
 - b) La compatibilidad y cambio de uso compatible se permiten en los términos establecidos en el título 5, capítulo 11 de las Ordenanzas, por remisión a la tabla cruzada que los regula.

(15)



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

Título 1 – Regimen Urbanístico
Capítulo 3 – Derechos y Deberes de la Propiedad del Suelo

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



(16)

- c) El cambio de uso dominante del edificio se permite por remisión a la ordenanza de zona con la que se califique el inmueble – sin tener en cuenta a tales efectos los espacios libres privados que se superponen sobre la ordenanza otorgada – y la consideración de cada tipo de actividad del listado del CNAE del Anexo de las presentes Ordenanzas.
3. En caso de que las ordenanzas de zona (Título 11) regulen las obras permitidas, éstas serán las de aplicación, primando sobre lo establecido en el presente artículo.
4. Para encontrarse dentro de los supuestos que regula el presente artículo, se deberá acreditar la preexistencia, bien por licencia municipal anterior en la que figure la fecha, o bien, por medio de descripción registral actualizada, en ambos casos que reconozcan o correspondan con lo construido.

TÍTULO 2. DESARROLLO, EJECUCIÓN Y RÉGIMENES
COMPLEMENTARIOS

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Competencia para el desarrollo y ejecución del Plan

1. El desarrollo y ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento de Santander, sin perjuicio de la colaboración de los particulares, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística y en estas ordenanzas.
2. La Administración Central o Autonómica desarrollará las infraestructuras, servicios y equipamientos cuya ejecución tengan atribuida, dentro de sus respectivas competencias.
3. La tramitación y aprobación de los instrumentos de desarrollo del Plan se ceñirán, en todo, a lo establecido en la legislación urbanística.

Artículo 2.1.2. Programación y prioridad en el desarrollo

1. La programación es vinculante en los términos expresados a continuación, y debe verificar las relaciones entre sectores y/o infraestructuras expresadas en el Programa de Actuación.
2. En cumplimiento de la Memoria Ambiental, el Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización No Preferente no podrá iniciar su urbanización hasta que no se haya ejecutado, al menos, el 75% de la superficie de los Suelos Urbanos No Consolidados residenciales y el 75% de la superficie de los Suelos Urbanizables Delimitados de Urbanización Preferente residenciales. Se entenderá que dicho porcentaje se ha ejecutado cuando se haya obtenido, para los ámbitos de ambas categorías, la licencia de primera ocupación para el 75% de las viviendas autorizadas. Además, deberá estar ejecutado el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Preferente situado inmediatamente al Sur.

Si se diera esta circunstancia, y el desarrollo de los Suelos Urbanizables Delimitados de Urbanización Preferente productivos no hubiese alcanzado el 50% de la superficie prevista en el Plan, el Ayuntamiento analizará en primer lugar la viabilidad de promover una modificación de planeamiento para el cambio de calificación de productivo a residencial que satisfaga la demanda existente. Solamente en caso de que esta opción no sea viable, o no resulte suficiente para atender las necesidades de vivienda, se autorizará el desarrollo de sectores de Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización No Preferente.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, podrán desarrollarse dentro de su correspondiente cuatrienio aquellos Sectores de Suelo Urbanizable que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Estén integrados en la trama urbana apoyándose en zonas contiguas ya urbanizadas, no constituyendo una urbanización aislada.
- b) Puedan abordar o adelantar los sistemas generales necesarios para su consecución.
- c) No esté condicionado a la disponibilidad de algún tipo de recurso sin obtener, o en su defecto, pueda obtenerlo.
- d) Las infraestructuras sobre las que las propias del sector se apoyen o descansen se encuentren ejecutadas, o, que de no estarlo, puedan ser adelantadas por la actuación.

4. Los Sistemas Generales Exteriores adscritos a Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Preferente y No Preferente se dividen en tres bolsas a efectos de programación, una para cada cuatrienio. Los sectores a desarrollar en cada cuatrienio obtendrán en caso de disponibilidad terrenos de los señalados en el plano de programación como preferentes dentro del cuatrienio que le correspondiera en los términos que a continuación se exponen.

Así, primarán criterios de preferencia y de continuidad y funcionalidad. La preferencia en cuanto a que los sectores siempre que sea posible deberán incorporar un lote considerado como preferente en el Plano de Ordenación nº 25 de conformidad con lo establecido en la Memoria Ambiental, y la continuidad y funcionalidad en cuanto a que, a partir, de dicho lote, la cesión deberá poseer continuidad funcional con éste, teniendo en cuenta además, que la Memoria Ambiental considera que hay que incorporar los suelos del "área de preservación, restauración y potenciación del uso público" de forma previa a los situados en el "área de conservación y transición litoral".

Al finalizar la gestión de los sectores de un determinado cuatrienio los terrenos de Sistema General Exterior Adscrito que no sean de titularidad pública serán obtenidos mediante sistema de expropiación o convenio.

5. La programación de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, Unidades de Actuación y Áreas Específicas es indicativa, salvo que se exprese lo contrario de modo particularizado. En este caso, se regirán por lo establecido en el apartado anterior.

En todo caso, su desarrollo quedará condicionado al cumplimiento de los preceptos recogidos en las letras a) a d) del apartado 3 anterior.

(17)

Título 2 – Desarrollo, Ejecución y Regímenes Complementarios
Capítulo 1 – Disposiciones Generales

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

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

Título 2 - Desarrollo, Ejecución y Regímenes Complementarios
Capítulo 1 - Disposiciones Generales

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



6. Se podrá adelantar la obtención de las dotaciones públicas generales y/o locales y proceder a su ejecución garantizando la adecuada accesibilidad vial desde las infraestructuras existentes y la conexión con los servicios correspondientes.

7. El comienzo de las obras de un determinado ámbito en el cuatrienio en el que se encuentra programado, y su prolongación en el cuatrienio siguiente no suponen alteración de la programación. Asimismo la gestión urbanística en un cuatrienio previo al programado, siempre que su desarrollo se realice en el cuatrienio establecido en el planeamiento, no supone incumplimiento ni alteración de la programación; a estos efectos y del apartado 3 precedente, se entenderá que el desarrollo de un sector es su desarrollo material, esto es su urbanización.

8. La modificación de la programación en los términos anteriormente señalados, no constituye modificación puntual de Plan. Independientemente, a la entrada en vigor de cada cuatrienio se deberá llevar a cabo la Revisión del Programa de Actuación y del Estudio Económico- Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.

9. Las actuaciones públicas previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos que se establecen en el mismo. No obstante, el Ayuntamiento podrá adecuar los calendarios de ejecución de viarios, espacios libres, equipamientos, dotaciones y/o áreas específicas.

10. Las actuaciones contempladas mediante Áreas Específicas o Ámbitos de Intervención Unitaria delimitados sobre Suelo Urbano Consolidado y que figuren como de iniciativa privada podrán ejecutarse desde la iniciativa municipal una vez expirado el plazo en el que se programan para su realización por iniciativa privada, mediante convenio urbanístico o expropiación forzosa. La gestión pública de estas áreas deberá diseñarse teniendo en cuenta la viabilidad de la actuación y el mantenimiento en lo que sea posible de la iniciativa privada dispuesta a colaborar en el desarrollo de la actuación.

Artículo 2.1.3 Desarrollo del Plan

1. El Plan General establece, donde procede, los instrumentos de planeamiento que deben desarrollarlo, así como sus determinaciones de planeamiento.

2. El Plan General establece, en determinados casos, la obligatoriedad de la iniciativa privada en la elaboración de los instrumentos de planeamiento que deben desarrollarlo.

3. Cuando razones de conveniencia y oportunidad así lo aconsejen, podrán delimitarse ámbitos para la redacción de planes especiales y otros instrumentos definidos en este capítulo.

(18)

d) Proyectos de reparación.

5. Los proyectos de obras urbanísticas incluyen:

- a) Proyectos de elementos de sistema general o local.
- b) Proyectos de obras ordinarias.

Artículo 2.1.5 Figuras de planeamiento de desarrollo del Plan General

1. Las figuras de planeamiento no tienen capacidad de alterar el aprovechamiento urbanístico pero sí de definir y precisar elementos urbanísticos y/o calificaciones de suelo. Su aplicación, alcance y contenido se ajustarán a lo establecido por la Ley del Suelo, con las mayores precisiones expresadas en este artículo.

2. Los Planes Parciales (PP) desarrollarán lo establecido para los mismos en el Plan General.

3. Los Planes Especiales (PE) serán de redacción obligatoria cuando lo especifique el Plan General, a cuyas directrices o previsiones habrán de ajustarse. Asimismo, y aunque no lo dijera el Plan General, también será obligatoria su redacción cuando así lo determine normativa de mayor rango o legislación sectorial específica.

4. En el caso de los planes especiales destinados a abordar operaciones de reforma interior, su redacción será obligada allí donde hubiese mandato expreso del Plan General y se regirán por criterios de conveniencia y oportunidad donde y cuando hubiese circunstancias objetivas que lo aconsejasen. Para cualquier terreno dentro de su ámbito fijarán, al menos, las siguientes condiciones:

- a) Definición de alineaciones, rasantes, usos pormenorizados, sistema de ejecución, ámbito de equidistribución (unidad de actuación o remisión a actuación aislada) y ordenanzas.
- b) Remisión a estudio de detalle, cuando así se considere.

5. Para el caso de planes especiales destinados a la protección de un determinado ámbito, su redacción será obligada allí donde hubiese mandato expreso del Plan General y se regirán por los criterios establecidos en éste. En caso de que su acuerdo de redacción no venga explícitamente señalado por el Plan, su contenido y determinaciones se establecerán en dicho acuerdo y sin perjuicio de lo establecido en el Plan General.

6. En el caso de desarrollo de Planes Especiales con otra finalidad, o derivados de la legislación sectorial, según lo establecido en el artículo 50.4 de la Ley del Suelo, su alcance y contenidos se acordarán en el momento de elaboración.

Artículo 2.1.6 Instrumentos complementarios de planeamiento

1. Las figuras complementarias de planeamiento carecen de capacidad para definir o alterar calificación o aprovechamiento urbanístico de los terrenos. Su aplicación, alcance, contenido y facultades y limitaciones se ajustarán a lo establecido por la Ley del Suelo, con las mayores precisiones expresadas en este artículo.

2. Los Estudios de Detalle (ED) serán de redacción obligatoria allí donde expresamente lo establezca el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, y cumplirán lo establecido en los artículos 61 y 78 de la LSC. Podrán asimismo redactarse, cuando y donde hubiese razones de conveniencia y oportunidad en los siguientes casos:

- a) En suelo urbano cuya ordenación pormenorizada no hubiese sido diferida por el Plan General a otra figura de desarrollo o complementaria del planeamiento.
- b) En suelo urbano cuya ordenación pormenorizada hubiese sido diferida por el Plan General a otra figura de desarrollo o complementaria del planeamiento, tras la aprobación definitiva de la figura requerida.
- c) En suelo urbanizable, tras la aprobación definitiva del correspondiente plan parcial.
- d) Tras la aprobación definitiva de planes especiales, si la naturaleza y contenido de los mismos lo permite.

3. Los Proyectos de Urbanización (PU) tienen por objeto llevar a la práctica y posibilitar la realización material de las determinaciones de los Planes. Su ámbito principal de actuación serán las obras de urbanización tales como pavimentación de calzadas, vialidad, redes de servicios, abastecimiento de aguas, alcantarillado, redes de energía y comunicaciones, alumbrado público, jardinería y otras análogas, que pudieran ser precisas para otorgar a los terrenos la condición de solar conforme la define el artículo 101 de la Ley del Suelo y al Plan General. Se ajustarán al artículo 63 y 80 de la Ley del Suelo con sujeción en todo caso al planeamiento. Su redacción será obligada:

- a) En los ámbitos de planes parciales y especiales de reforma interior.
- b) En suelo urbano, allí donde lo especifique el planeamiento y donde para adquirir la condición de solar sea preciso materializar alineaciones correspondientes a apertura de viales.

4. Las Ordenanzas Urbanísticas podrán ser elaboradas por el Ayuntamiento para regular aspectos externos de carácter ornamental, así como las condiciones higiénico-

(19)

Título 2 - Desarrollo, Ejecución y Regímenes Complementarios
Capítulo 1 - Disposiciones Generales

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



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



sanitarias, las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales, accesibilidad, etc, todo ello en términos compatibles con el planeamiento. Se ajustarán a lo establecido en los artículos 62 y 79 de la LSC. Se incluyen en este concepto las que se encuentren ya aprobadas por el Ayuntamiento, así como las que pueda aprobar y modificar en el ejercicio de sus competencias.

5. Los Catálogos se elaborarán a los efectos de proteger edificios, espacios o elementos arquitectónicos y naturales que deban ser conservados, de acuerdo con el artículo 64 de la Ley del Suelo.

Artículo 2.1.7 Proyectos de gestión urbanística

1. Los instrumentos de gestión urbanística carecen de facultad ordenadora. Tienen por objeto establecer el soporte parcelario necesario para materializar determinaciones de planeamiento. Se ajustarán a lo establecido en cada caso por la Ley del Suelo con las mayores precisiones establecidas en este artículo.

2. Los Proyectos de Normalización de fincas son aquellos necesarios en el supuesto del artículo 129 de la Ley del Suelo de Cantabria.

3. Los Proyectos de Compensación serán de su redacción obligada en las actuaciones por el sistema de compensación. Su alcance y contenido será el establecido en el artículo 153.3 de la Ley del Suelo, así como en los artículos a los que éste hace relación.

4. Los Proyectos de Expropiación serán de redacción obligatoria en las unidades de actuación o elementos a gestionar por expropiación.

5. Los Proyectos de Reparcelación serán de redacción obligada en las unidades de actuación por el sistema de cooperación salvo en los casos previstos en el artículo 136 de la Ley del Suelo. Su contenido, tramitación y efectos serán los establecidos en los artículos 135, 137, 138 y 139 de la Ley del Suelo.

Artículo 2.1.8 Proyectos de obras urbanísticas

Los proyectos de obras urbanísticas tienen como contenido la definición de obras con la precisión necesaria para su correcta ejecución en sus aspectos técnicos y económicos. Pueden ser:

- Proyectos de partes de sistemas generales, o de varios o espacios libres que no sean sistema general, que constituyan partes significativas y funcionalmente completas y cuando, por la naturaleza de las determinaciones del Plan General o su desarrollo, fuera conveniente y oportuna su redacción.

(20)

- Proyectos de obras ordinarias que tienen por objeto la ejecución de obras de elementos aislados del espacio público que, por su alcance o naturaleza, no son incluidos dentro de los proyectos de urbanización.

Artículo 2.1.9 Registro de solares

1. El Ayuntamiento podrá constituir un registro público de solares sin edificar y las construcciones en ruina, conforme a lo previsto en el artículo 247 y siguientes de la Ley del Suelo.

2. El Registro municipal expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

- Situación, nombre de la finca, si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.
- Extensión y linderos con determinación, si fuere posible, de la medida de éstos.
- Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
- Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
- Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
- Referencia a los datos de inscripción en dicho Registro.
- Plazo de edificación y prórrogas, en su caso, con referencia al documento que lo determinare.
- Referencia a los datos del Registro Fiscal de Edificios y Solares, si constáren, y a los documentos cobratorios municipales.
- Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble; y
- Valor urbanístico de la finca y valoración de los demás elementos del inmueble, si procede.

CAPÍTULO 2 GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 2.2.1 Deberes de los propietarios en la ejecución del planeamiento

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 y 106 de la Ley del Suelo, los deberes en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable son los siguientes:

- Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.
- Ceder gratuitamente al Municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.
- Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.
- Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento, medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación, o el inferior a aquél que fije el planeamiento.
- Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley del Suelo, los deberes en suelo urbano consolidado son los siguientes:

- Completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, condición de solar.
- Regularizar fincas, en los casos que proceda.
- Ceder gratuitamente y libre de cargas al municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.
- Edificar los solares en plazo.

Artículo 2.2.2 Sectores

1. Se entiende por sector el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por el Plan General para la regulación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, y que constituye el ámbito de ordenación de los Planes Parciales.

2. Para el suelo urbano no consolidado, el Plan General incorpora las determinaciones propias del Plan Parcial de cada uno de los sectores delimitados, pudiéndose delimitar unidades de actuación según lo previsto en el artículo siguiente y en la Disposición Adicional Segunda, o bien remite su ordenación a la elaboración de un Plan Especial.

3. Para el suelo urbanizable, el Plan General delimita los sectores si bien éstos deben ser desarrollados mediante el correspondiente plan parcial, salvo en los casos en los que expresamente se recoja su ordenación pormenorizada.

Artículo 2.2.3 Unidades de actuación

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

2. Las unidades de actuación serán normalmente continuas, pero podrán ser también discontinuas si se justifica adecuadamente.

3. La delimitación de unidades de actuación podrá hacerse:

- Por el propio Plan General.
- Por los planes parciales o especiales.
- Por el procedimiento establecido en el artículo 121.3 de la Ley del Suelo de Cantabria.

4. La delimitación de unidades de actuación deberá satisfacer los criterios y requisitos establecidos por el artículo 122 de la Ley del Suelo, la Disposición Adicional Segunda, y el artículo 10.3.7, para el suelo urbano no consolidado y 9.2.2 para el urbanizable.

Artículo 2.2.4 Terrenos no incluidos en unidades de actuación

1. La ejecución del planeamiento se hará mediante unidades de actuación salvo en el caso de:

(21)



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

Título 2 – Desarrollo, Ejecución y Regímenes Complementarios
Capítulo 2 – Gestión y Ejecución del Plan

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU
SANTANDER



(22)

- a) Actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado.
- b) Actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo para la ejecución de dotaciones públicas.

Artículo 2.2.5 Sistemas de actuación

1. Las unidades de actuación se desarrollarán mediante uno de los siguientes sistemas:
 - a) Compensación.
 - b) Cooperación.
 - c) Expropiación.
 - d) Concesión de obra urbanizadora.
2. En la aplicación de cualquiera de los sistemas se estará a lo establecido por los artículos 147 a 170 de la Ley del Suelo y en las presentes Ordenanzas.
3. El sistema de ejecución será:
 - a) El que señala el Plan General en los casos que así lo haga.
 - b) El que señalen los planes parciales o planes especiales con sujeción, en todo caso, a lo que al efecto determine el Plan General o la figura de desarrollo de planeamiento a que estuviesen supeditados.
 - c) El que, en ausencia de lo anterior, o como modificación justificada de ello, se fije mediante el procedimiento establecido por el artículo 148 de la Ley del Suelo.
 - d) El de expropiación, en los casos en los que así se derivase de la Ley del Suelo, por incumplimiento de plazos, u otras obligaciones, o por otras circunstancias.
4. A efectos de lo expresado en el párrafo c) previo, se considerará como sistema de actuación preferente el de compensación.
5. Sin perjuicio de lo establecido en los puntos anteriores, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución directa y anticipada de dotaciones locales y/o viario, incluidas en unidades de actuación y/o áreas específicas, mediante expropiación u ocupación directa, siempre que el interés público motivase el adelantamiento de la actuación.

6. Asimismo, el Ayuntamiento podrá abordar el desarrollo de las actuaciones previstas en suelo urbano consolidado según lo establecido en el artículo 2.1.2, apartado 10.

Artículo 2.2.6 Sistema de compensación

1. La ejecución de planeamiento mediante el sistema de compensación se ajustará a lo establecido en los artículos 149 al 157 de la Ley del Suelo.
2. Se considerará al Ayuntamiento automáticamente incorporado a la Junta de Compensación, aún cuando no curse notificación expresa al respecto, siempre que fuese titular de terrenos patrimoniales que hubieran de participar en el aprovechamiento.

Artículo 2.2.7 Sistema de cooperación

1. La ejecución de planeamiento mediante el sistema de cooperación se ajustará a lo establecido por los artículos 158 a 161 de la Ley del Suelo.
2. A efectos de lo establecido en el artículo 136 de la Ley del Suelo, se considerará innecesaria la reparcelación en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación perteneciera a un solo propietario o, aun perteneciendo a varios titulares, cuando la cuantía de los derechos de los que sean minoritarios imponga la reparcelación económica conforme a lo dispuesto en el artículo 137 de la LSC.
 - b) Cuando se trate de ejecutar un plan que afecte a una superficie ya reparcelada, sin que se altere el equilibrio económico entre los propietarios.

Artículo 2.2.8 Sistema de expropiación

La ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación se ajustará a lo establecido por los artículos 162 a 167 y concordantes de la Ley del Suelo.

Artículo 2.2.1 Sistema de concesión de obra urbanizadora

La ejecución de planeamiento mediante el sistema de concesión de obra urbanizadora se ajustará a lo establecido en los artículos 168 al 179 de la Ley del Suelo.

Artículo 2.2.2 Actuaciones aisladas

1. En suelo urbano consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes previa normalización de las fincas si fuere necesario y tras la pertinente licencia, en base a lo establecido en el artículo 144 de la Ley del Suelo.
2. En cualquier clase de suelo podrán ejecutarse sistemas generales y demás dotaciones públicas mediante actuación aislada, según lo establecido en el artículo 145 de la Ley del Suelo.
3. Los Ámbitos de Intervención Unitaria constituyen áreas a gestionar mediante actuación aislada en Suelo Urbano Consolidado que, por eficacia del planeamiento, deben efectuarse de modo unitario.

Artículo 2.2.3 Derechos de tanteo y retracto

1. A efectos de intervenir y regular el mercado inmobiliario, coadyuvar al cumplimiento de las limitaciones de precio en las compraventas de viviendas de protección pública y, en general, para contribuir a los fines asignados al patrimonio municipal del suelo, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas de suelo urbano o urbanizable en las que todas o algunas de las transmisiones onerosas de terrenos o construcciones queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento.
2. La delimitación de áreas de tanteo y retracto establecerá los bienes inmuebles sujetos al ejercicio de dichos derechos, así como el plazo de duración del ejercicio de los derechos.
3. La delimitación de áreas, el procedimiento de ejercicio de los derechos, y sus efectos, se atenderá al contenido de los artículos 240 a 245 de la Ley del Suelo.

CAPÍTULO 3 PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Artículo 2.3.1 Disposiciones generales

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento de Santander constituirá su Patrimonio Municipal de Suelo, con la finalidad de obtener reservas para actuaciones de iniciativa pública, regular el mercado de terrenos y facilitar la ejecución del planeamiento.
2. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio diferenciado de los restantes bienes municipales.

3. Los bienes integrados en el Patrimonio Municipal de Suelo deberán destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública; a la urbanización y ejecución de dotaciones y equipamientos públicos (incluidos los sistemas generales); a la compensación a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación, previa valoración de dichos terrenos y su plusvalía en el correspondiente convenio; a la conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio municipal del suelo; o a otros fines y usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento; todo ello con las consideraciones contenidas en el artículo 233 de la Ley del Suelo de Cantabria.

Artículo 2.3.2 Bienes integrantes

1. El Patrimonio Municipal de Suelo estará integrado por los bienes de titularidad municipal descritos en el artículo 230 de la Ley del Suelo; éstos son los siguientes:
 - a) Los que resulten clasificados como suelo urbano o urbanizable.
 - b) Los obtenidos como consecuencia de cesiones, tanto de terrenos como en metálico.
 - c) Los que sean adquiridos con la finalidad de ser incorporados al patrimonio municipal del suelo.
 - d) Los terrenos procedentes del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
 - e) Los terrenos obtenidos como consecuencia de expropiaciones urbanísticas.
2. Se integran también en el Patrimonio Municipal del Suelo los fondos públicos consignados con la finalidad de conservar, ampliar o gestionar los bienes a los que se refiere el apartado anterior, así como los intereses generados por dichos fondos.

(23)

Título 2 – Desarrollo, Ejecución y Regímenes Complementarios
Capítulo 3 – Patrimonio Municipal del Suelo

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU
SANTANDER



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

Título 3 – Definiciones Generales de las Obras y la Edificación
Capítulo 1 – Sobre las definiciones generales de las obras y la edificación

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



TÍTULO 3. DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 SOBRE LAS DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.1.1 Definiciones generales: alcance y contenidos

1. Son definiciones generales las que utilizan las presentes Ordenanzas para delimitar el sentido y contenido de aspectos referidos a obras, edificación u otras materias.

2. Las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán respetar en todo las definiciones generales; pero podrán introducir subdivisiones y/o mayores precisiones o matizaciones siempre que con ello no las tergiversen, no concedan como resultado directo o indirecto mayor permisividad edificatoria, y/o no alteren las condiciones de edificabilidad materializable y/o aprovechamiento urbanístico.

Se exceptúan de lo anterior los Planes Especiales que, si bien no podrán alterar el aprovechamiento otorgado por el planeamiento general, sí podrán establecer sus propias definiciones generales, así como ordenanzas y condiciones generales de la edificación que se adapten a las condiciones particulares del ámbito.

3. Los proyectos de obras o edificación u otros actos se ceñirán en todo a la interpretación de la Normativa aplicable conforme a las definiciones generales o a los ajustes que de las mismas hubiesen realizado las figuras de planeamiento de acuerdo con el punto 2 precedente.

4. En determinados ámbitos cuya regulación se remite a figuras de planeamiento aprobadas con anterioridad, las definiciones aplicables serán las de las presentes Ordenanzas, salvo que expresamente se indique lo contrario para todo o parte de las mismas; en cuyo caso será aplicable la de la Normativa del planeamiento a cuyo amparo se desarrolló la figura correspondiente.

Artículo 3.1.2 Grupos de definiciones generales

1. Las definiciones generales contenidas en el presente título se subdividen en cinco grupos:

- Obras e intervenciones en los edificios.

(24)

- Terrenos y parcelas.
- Posición de los edificios.
- Forma de los edificios.
- Superficies de los edificios.

CAPÍTULO 2 OBRAS E INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 3.2.1 Tipos de Obras

A efectos de tramitación y/o de regulación de la posibilidad de realización de obras en los edificios, éstas se diferencian en función de:

- Nivel: grado de complejidad y/o necesidad de supervisión técnica.
- Naturaleza: elementos y extensión de las obras.
- Objeto: intención arquitectónica o urbanística que se persigue.

Artículo 3.2.2 Niveles de obras

En función de su intensidad relativa, y a efectos de tramitación de licencias y control urbanístico, se consideran los siguientes niveles de obras:

- Menores: no incluyen y no afectan a los elementos estructurales, ni añaden ni alteran la disposición o características de huecos en fachadas interiores o exteriores y, en general, no suponen riesgo para la edificación o el espacio público.
- Tuteladas: afectan a la seguridad en la vía pública y/o elementos estructurales aislados (a efectos del régimen de silencio administrativo se consideran obras mayores).
- Mayores: todas las que afectan a elementos estructurales o que, no teniendo el carácter de obra menor o tutelada, figuran enumerados en el artículo 183 de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. La definición pormenorizada de las obras contenidas en cada nivel, así como sus efectos en relación con su tramitación, se regulará por ordenanza municipal específica.

Artículo 3.2.3 Naturaleza de las obras

En función de su naturaleza se consideran los siguientes tipos de obras:

- 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.
- Conservación: mantenimiento del edificio, o partes del mismo, en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución.
- 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.
- 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.
- Reforma estructural: sustitución parcial o total de los elementos estructurales de un edificio con variación de su diseño estructural.
- Obras 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.
- Obras 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 entrepisos y/o aprovechamientos bajo cubierta permitidos.
- Obras de demolición: desaparición total o parcial de edificación existente.
- Obras de nueva planta: nueva construcción total o parcial de edificios sobre suelo vacante o mediante sustitución de edificación existente.

Artículo 3.2.4 Objeto de las obras

1. En función de su objeto se consideran los siguientes tipos de obras:

- Ordinarias: desarrollan las facultades urbanísticas sin más referencia que las Ordenanzas aplicables.
- Sustitución: obras que, tras la demolición o desaparición de edificación preexistente, utiliza sus parámetros de altura, forma de ocupación, número de plantas y volumetría como referente para sus condiciones de edificación u ordenanzas de zona.
- Reconstrucción: obras que, tras la demolición o desaparición de la edificación preexistente, reproduce fielmente las condiciones morfológicas exteriores e interiores de los espacios comunes y/o públicos de la misma.
- Reparación: el conjunto de obras de restauración, conservación y/o consolidación necesarias para restituir las condiciones de funcionalidad, estabilidad, higiene u ornato que hubieran sido dañadas por falta de mantenimiento o por otras causas.
- Reestructuración: conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y reforma estructural que se realizan en un edificio para adecuar su contenido a nuevos usos y/o exigencias de estabilidad, accesibilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, pudiendo afectar a la estructura del edificio, a sus elementos comunes de acceso y circulación vertical, a la disposición de patios, pueden llegar a la total demolición interior pero en ningún caso variar la morfología exterior y los elementos constructivos exteriores. Podrán incrementar la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entrepisos, siempre que se cumplan las condiciones generales de edificabilidad, uso y edificación y haya una coherencia entre las particiones horizontales y verticales y los huecos correspondientes a la envolvente exterior que se mantiene. Asimismo, en la reestructuración de cubiertas podrá adaptarse la morfología y modificarse los elementos constructivos de la misma, sin perjuicio del cumplimiento de las presentes ordenanzas.

(25)

Título 3 – Definiciones Generales de las Obras y la Edificación
Capítulo 2 – Obras e intervenciones en los edificios

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



Título 3 – Definiciones Generales de las Obras y la Edificación
Capítulo 2 – Obras e intervenciones en los edificios

- f) Rehabilitación: conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y consolidación que sean precisas para que la edificación recupere su significación arquitectónica...
g) Rehabilitación integral: conjunto de obras necesarias para conseguir que la edificación vuelva a su momento inicial de vida útil...

2. Las obras de reestructuración y/o rehabilitación y/o rehabilitación integral que tuviesen carácter obligatorio podrán quedar exentas del cumplimiento estricto de las condiciones generales de edificación y/o uso siempre que:

- a) Su cumplimiento estricto violente o impida los objetivos propios del tipo de intervención.
b) Se violente aquella Normativa sectorial o general de mayor rango.
c) Se explicita y justifique en la solicitud de licencia.

Artículo 3.2.5 Proyecto unitario

- 1. A los efectos de estas Ordenanzas se define como proyecto unitario el proyecto básico que define obras que no se prevén ejecutar simultáneamente o conjuntamente.
2. Los proyectos unitarios deberán especificar las partes o fases en que se divide o prevé dividir la ejecución.
3. Los proyectos de ejecución especificarán la parte o fase que desarrollan y para cuya licencia se redactan.
4. Cuando un proyecto unitario afecta u ocupa distintas propiedades deberá tener la conformidad de todos los propietarios afectados.
5. Los proyectos de ejecución no podrán alterar las determinaciones contenidas en el proyecto unitario, limitándose al desarrollo de éste en sus aspectos constructivos, estructurales y económicos.

(26)

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

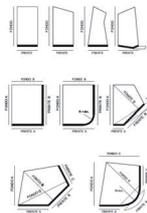
PGOU SANTANDER



Artículo 3.3.4 Frente y fondo de parcela

- 1. Se entiende por frente de parcela su dimensión de contacto con viario o espacio libre público.
2. Se entiende por fondo de parcela la distancia máxima entre su frente y cualquier otro punto de la parcela, medida en perpendicular al frente de referencia.
3. En el caso de más de un lindero frontal o de linderos no rectos se estará a los criterios de frente y fondo señalados gráficamente en la Figura 1 adjunta o los que, en casos singulares no directamente reflejados en ella, fuesen análogos.

Figura 1: Criterios para la definición de frente y fondo de parcela



Artículo 3.3.5 Condiciones de parcela mínima

- 1. Son condiciones de parcela mínima las establecidas por el Plan o en su desarrollo como la unidad mínima de parcelación y/o edificación a los efectos previstos en el artículo 196 y concordantes de la Ley del Suelo.
2. Deberán regularizarse los linderos cuando algún lindero lateral medianero entre dos fincas no sea perpendicular a la alineación de fachada...

la sustitución de su edificación en un plazo de 15 años, o por tener la edificación existente colindante un aprovechamiento materializado superior al 50% del patrimonializable.

- 3. Las condiciones de parcela mínima serán siempre exigibles a efectos de segregación de fincas o definición de fincas resultantes en proyectos de compensación o reparcelación y no lo serán a efectos de edificación en suelo urbano consolidado.

Serán igualmente aplicables a la parcelación y agrupación de parcelas en suelo urbano consolidado, salvo en el caso de segregaciones que se produzcan por la línea divisoria de distintas calificaciones de suelo.

Artículo 3.3.6 Superficies bruta y neta de suelo

- 1. Se entiende por superficie bruta de un ámbito, sector, unidad de actuación o parcela, la comprendida dentro de su perímetro.
2. Se entiende por superficie neta de parcela la comprendida dentro del perímetro definido por sus linderos, una vez deducidas las superficies destinadas a viario y espacios libres públicos.
3. Se entiende por superficie neta de un ámbito, sector o unidad de actuación:
a) La resultante de sumar las superficies netas de todas las parcelas que alberga; o,
b) La resultante de deducir de su superficie bruta los suelos destinados a viario y espacios libres públicos.
4. Se entiende por superficie neta lucrativa la resultante de deducir de la superficie neta de un ámbito, sector o unidad de actuación o parcela la superficie de los suelos calificados como equipamientos o infraestructura públicos.

Artículo 3.3.7 Solar

Para que una parcela o porción de terreno clasificado como suelo urbano o urbanizable adquiera la consideración de solar, establecida en el artículo 101 de la Ley del Suelo, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Planeamiento: tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área en que se encuentre, estar destinada por el planeamiento a un uso que requiera edificación, y estar urbanizado con arreglo a las ordenanzas y criterios establecidos en dicho planeamiento...

(27)

Título 3 – Definiciones Generales de las Obras y la Edificación
Capítulo 3 – Terrenos y Parcelas

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



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

Título 3 – Definiciones Generales de las Obras y la Edificación
Capítulo 3 – Terrenos y Parcelas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



(28)

- b) Gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de actuación en que esté incluida a efectos de distribución de beneficios y cargas. En todo caso habrá de cumplirse que, de la edificación del solar no podrán resultar restos inedificables en la manzana. A estos efectos tendrán también consideración de restos inedificables las parcelas edificadas que requieran una renovación que no pueda abordarse por sí misma.

- c) Urbanización: contar con calzada pavimentada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, en todo el frente o frentes en su caso a vía urbana prevista en el planeamiento y en su conexión a las redes en funcionamiento, así como con el soterramiento de los tendidos aéreos existentes. Cabrá autorizar la edificación de parcelas carentes de estas condiciones de urbanización, cuando hayan sido soterrados los tendidos aéreos, construidos los colectores generales de saneamiento, ejecutada la explanación de los viales y espacios libres y colocado el encintado de los viales (estas condiciones de urbanización no serán exigibles cuando no se requiera la aprobación de proyecto de urbanización) y se asegure la ejecución simultánea de construcción y urbanización con arreglo a los artículos 102 y 182 de la Ley del Suelo.

A los efectos de cumplir las condiciones mínimas de urbanización antes citadas para conceder autorización para la edificación de parcelas carentes de condición de urbanización (solar), podrá autorizarse la ejecución de la urbanización aprobada por áreas y/o fases, siempre que las unidades de actuación tengan mucha superficie y/o alguna dificultad técnica y el área delimitada constituya una vez urbanizada, una unidad funcional directamente utilizable.

No se concederá licencia de primera ocupación a los edificios hasta tanto no se encuentren terminadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización previstas en el proyecto de urbanización o en su caso las del área y/o fase correspondiente.

- d) Dimensionales: satisfacer las condiciones de parcela mínima que, conforme al artículo 3.3.5 y a la ordenanza de zona o de desarrollo de planeamiento, le fuesen aplicables.
- e) Acceso: contar con pavimentación de acera y calzada en al menos dos tercios de la sección transversal prevista en planeamiento para el vial de enlace con la red viaria en funcionamiento.

Artículo 3.3.8 Terreno edificable

Para que una parcela, o porción de terreno, clasificada como suelo rústico pueda ser edificable, ha de cumplir la totalidad de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo y restante normativa de aplicación.

Artículo 3.3.9 Parcelaciones urbanísticas

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento exigible según la clase de suelo.
3. No cabrá realizar parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

Artículo 3.3.10 Deslindes

A efectos de su consideración urbanística el Plan considera deslinde la separación teórica de dos situaciones de planeamiento diferentes.

Artículo 3.3.11 Alineaciones

1. Se entiende por alineaciones las líneas que establecen las condiciones de trazado de manzanas, mediante las cuales se define la forma de la ciudad. El Plan señala tres tipos de alineaciones:

- a) Alineaciones exteriores: establecen el perímetro de la manzana, separando las vías y espacios libres públicos que la delimitan de los terrenos que la conforman.
 - b) Alineaciones subsidiarias: establecen la alineación exterior en caso de sustitución de la edificación; no generan situaciones fuera de ordenación de las contempladas en el artículo 1.3.10 de las Ordenanzas.
 - c) Alineaciones indicativas no vinculantes: representan la reserva de viario de primer orden en los suelos urbanizables, y, potencialmente, las macromanzanas resultantes. Ocasionalmente el Plan las puede emplear dentro de Áreas Específicas.
2. El Plan establece alineaciones vinculantes e indicativas:
 - a) Las alineaciones exteriores tienen carácter vinculante.

- b) Las alineaciones subsidiarias tienen carácter vinculante sólo en caso de sustitución de la edificación, momento en el que pasarán a considerarse alineaciones exteriores de la manzana. Hasta entonces no poseen eficacia normativa.

- c) Las alineaciones indicativas no vinculantes poseen carácter indicativo, salvo en lo siguiente:

- La funcionalidad del vial que representan deberá mantenerse en la elaboración del plan parcial (o desarrollo del área específica), uniendo puntos asimilables a los grafados y sirviendo a los mismos tránsitos.
- La sección del vial poseerá carácter de mínima en el viario equivalente que incorpore el plan parcial.

Estos trazados sólo podrán suprimirse en caso de que el Plan Parcial justifique la inadecuación a la topografía y ordenación resultante y siempre y cuando no formen parte de un eje continuo entre varios sectores.

3. Las alineaciones de carácter vinculante sólo podrán ser adecuadas (y no modificadas) cuando supongan una mejora de la ordenación urbanística prevista y así se justifique; ello, sin perjuicio del alcance de los estudios de detalle regulados en el artículo 61 de la LSC y del cumplimiento de las ordenanzas de zona y/o condiciones generales de la edificación. Sin perjuicio de lo anterior la sección de los viales posee carácter de mínimo.

4. Las alineaciones indicativas serán concretadas en el plan parcial para los suelos urbanizables, y mediante plan especial o estudio de detalle en el suelo urbano.

5. Los aspectos concretos establecidos en las fichas de sectores, unidades de actuación y áreas específicas, en relación a las alineaciones, primarán sobre lo establecido con carácter general en el presente artículo.

6. Las alineaciones exteriores de manzana que formen entre sí un ángulo inferior a 120 grados sexagesimales, medidos en cualquier sentido, se acordarán entre sí de la manera siguiente:

- a) En zonas de edificación de manzana alineada, mediante chafalán formado por el segmento que une los puntos de cada alineación situados a una distancia de 4,00 metros de la concurrencia técnica de dichas alineaciones.

- b) En el resto de las zonas, mediante arco de 4,00 metros de radio tangente a las alineaciones concurrentes.

Los acuerdos o chafalanes establecidos en el Plan General mediante alineaciones vinculantes reflejadas en los Planos de Ordenación priman sobre lo establecido anteriormente.

7. El chafalán, o acuerdo, a que se refiere el punto anterior tendrá, a todos los efectos, la consideración de alineación exterior de manzana.

Artículo 3.3.12 Rasantes

1. Se entiende por rasante la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto de un plano de referencia. Salvo indicación expresa se considera como plano de referencia el de la cartografía que sirve de base al planeamiento.

2. El Plan General y, en su caso los instrumentos de planeamiento, establece, o pueden establecer, las rasantes mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- a) De modo expreso y completo, fijándolas para todo el perfil de un segmento del viario o de un espacio libre.
- b) De modo expreso y parcial, fijando la altimetría de las intersecciones o de puntos significativos del trazado y confiando al desarrollo del planeamiento o proyecto de urbanización la determinación del resto.
- c) Por remisión a situaciones consolidadas, adoptando implícitamente la de viales o espacios libres ya ejecutados salvo que hubiera determinación expresa que los alterase.
- d) Por remisión explícita, o, en su defecto implícita, a figuras de planeamiento o proyectos de infraestructuras de sistema general definitivamente aprobados con anterioridad al Plan General.

Artículo 3.3.13 Rasantes del terreno

Se entiende por rasantes del terreno las que definen referencias alimétricas de los puntos de su superficie. El Plan General distingue las siguientes:

- a) Natural: la altura no modificada de su superficie.

(29)

Título 3 – Definiciones Generales de las Obras y la Edificación
Capítulo 3 – Terrenos y Parcelas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

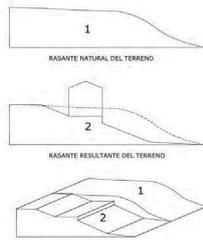
PGOU
SANTANDER





- b) Resultante o de proyecto: la altura asignada en proyecto al espacio libre de parcela, si lo hubiera. En las zonas ocupadas por edificación se entenderá como rasante resultante del terreno la apoyada en las líneas de intersección del edificio con el terreno.

Figura 2: Rasantes del terreno



CAPÍTULO 4 POSICIÓN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 3.4.1 Límites de los edificios

1. Plano de fachada: plano vertical tangente a los elementos más exteriores de fachada exceptuando balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas, vuelos y cuerpos volados autorizados.
2. Línea de edificación: intersección de plano de fachada con el terreno. Cuando el planeamiento la señale, el plano de fachada deberá situarse sobre ella en al menos 3/4 partes de su longitud.

(30)

3. Fondo de edificación: distancia horizontal máxima entre las líneas de edificación frontal y trasera de un edificio, medida perpendicularmente a la frontal.

4. Plano de cubierta: plano envolvente de los elementos exteriores de la cubierta, exceptuando las chimeneas, conductos de ventilación y elementos sobre cubierta permitidos.

5. Sólido capaz: volumen limitado por la rasante que sea de aplicación, los planos de fachada y de cubierta. De no mediar otra definición en las ordenanzas o figuras de planeamiento, se entenderá que la rasante aplicable es la natural del terreno. El Plan General define el sólido capaz:
 - a) Directamente, delimitándolo expresamente.
 - b) Indirectamente, mediante valores absolutos o índices de edificabilidad, condicionantes de posición de planos de fachada y cubierta, o fijación de alturas totales o parciales en metros y/o número de plantas.

Artículo 3.4.2 Superficie ocupada; ocupación

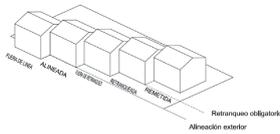
1. Superficie ocupada sobre rasante: la correspondiente al interior de la proyección vertical de todos los elementos del edificio construidos sobre rasante, incluidos patios de parcela y porciones de semisótano sobre rasante, y excluyendo, únicamente, aleros y, en su caso, salientes y cuerpos volados autorizados sobre viario o espacio libre público.
2. Superficie ocupada bajo rasante: la comprendida dentro del perímetro formado por las caras más exteriores de los muros pertenecientes a los elementos construidos bajo rasante.
3. Índice de ocupación: relación existente entre la superficie ocupada y la superficie de un determinado ámbito de suelo que sirve de referencia. El cruce de las superficies de suelo definidas en el artículo 3.3.6. con la superficie ocupada sobre o bajo rasante produce distintos tipos de índices de ocupación. El índice de ocupación puede referirse al real o al especificado por el planeamiento, con el carácter que corresponda. Salvo indicación expresa en otro sentido, los establecidos por el Plan General se entenderán aplicables a ocupación sobre rasante y a parcela neta lucrativa.

Artículo 3.4.3 Posición respecto de la alineación

1. Respecto a cualquiera de las alineaciones definidas en el artículo 3.3.11, la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Alineada: cuando la línea de edificación coincida con la alineación.

- b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación sea exterior a la alineación.
 - c) Retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación y guarda una distancia uniforme respecto a la alineación.
 - d) Remetida: cuando la línea de edificación es interior a la alineación, a una distancia superior al retranqueo obligatorio, en su caso.
2. Retranqueo, o línea de retranqueo a alineación o lindero: la línea (o línea compuesta) obtenida al trasladar la alineación, o linderos o todas las líneas que lo componen, una distancia homogénea denominada distancia de retranqueo o retranqueo.

Figura 3: Posición de los edificios respecto de la alineación



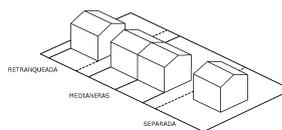
Artículo 3.4.4 Posición respecto a los linderos

La edificación puede situarse respecto a los linderos de la parcela:

- a) Alineada, o medianera, cuando la línea de edificación se sitúa sobre el lindero.
- b) Retranqueada, cuando la línea de edificación guarda una distancia de retranqueo respecto al lindero de referencia.

- c) Separada, cuando su distancia al lindero excede el retranqueo obligatorio, en su caso.

Figura 4: Posición de los edificios respecto a linderos



Artículo 3.4.5 Posición respecto a otros edificios

1. Distintos edificios situados en la misma parcela, o en parcelas colindantes, pueden estar entre sí:
 - a) Medianeros, cuando tienen planos de fachada en contacto directo, compartiendo o no todo el lienzo medianero.
 - b) Aislados, cuando sus planos de fachada guardan entre sí una separación.

Artículo 3.4.6 Área de movimiento

1. Es la parte de suelo, o de parcela neta, dentro de cuyos límites debe situarse toda la edificación, incluyendo cuerpos salientes y excluyendo aleros. En caso de linderos frontales con línea de edificación vinculante no se incluyen ni los cuerpos salientes ni los aleros.
2. El planeamiento puede definir o acotar el área de movimiento:
 - a) Directamente, fijando alineaciones exteriores e interiores, o grafando el área de movimiento.

(31)



Título 3 – Definiciones Generales de las Obras y la Edificación
Capítulo 4 – Posición de los Edificios
ORDENACIÓN
PGOU SANTANDER

- b) Indirectamente, estableciendo alineación y fondo edificable, retranqueos y/o separaciones entre edificios.
- Artículo 3.4.7 Espacios y volúmenes libres de parcelas**
1. Espacio libre de parcela es aquel que carece de edificación sobre rasante y tiene su origen en alguna de las siguientes determinaciones:
 - a) Determinación gráfica explícita.
 - b) Retranqueo, de cualquier tipo, a frente de parcela.
 - c) Retranqueos mínimos obligatorios a linderos.
 - d) Parcela no ocupada situada en patio de manzana con línea de edificación interior vinculante establecida por el planeamiento.
 - e) Espacios colindantes con cualquiera de los anteriores producidos por porciones no ocupadas del área de movimiento o por separación entre edificios.
 - f) Fondo edificable.
 2. Volumen libre de parcela es el que, excluidos patios de parcela y situado sobre planta baja o plantas piso de altura menor a la máxima permitida, no se ocupa por razón de igual naturaleza a las expresadas en el punto precedente.

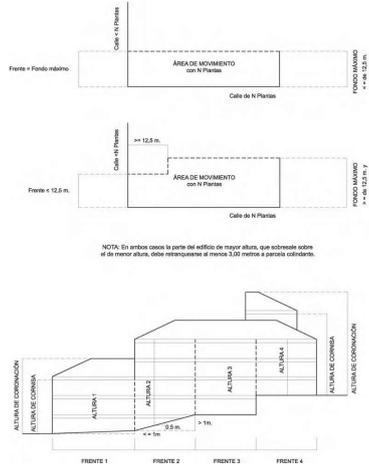
CAPÍTULO 5 FORMA DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 3.5.1 Altura de la edificación; definición y modo de regulación**
1. Se entiende por altura de la edificación la dimensión vertical de un determinado elemento de un edificio medida desde la rasante, plano o superficie que sirve de referencia y conforme al procedimiento del artículo 3.5.2. siguiente.
 2. La altura puede medirse o limitarse en metros, en número de plantas o por referencia a otras determinaciones explícitas objetivables.
 3. La altura en metros puede referirse a:
 - a) Cornisa, o cara inferior del techo en el exterior de fachada de la última planta piso.
 - b) Coronación, o punto más elevado de las cubreras, caballetes o construcciones por encima de la altura, exceptuando las expresadas en los puntos e y g del artículo 3.5.5.
 - c) Cualquier otro elemento, en su caso, al que el Plan o sus instrumentos de desarrollo haga referencia.
 4. De no haber otra referencia expresa, la altura en metros se entenderá referida a línea de cornisa.
 5. La altura en plantas es el número de plantas sobre rasante; incluye la baja y no incluye el espacio bajo cubierta ni el ático o áticos autorizados, si (los) hubiera.
 6. La altura de la edificación ejecutada en desarrollo o ejecución del Plan no podrá exceder la señalada por éste y deberá igualarla cuando el Plan las confiera carácter obligatorio y/o cumplir otras obligaciones que el Plan estableciese.
 7. Cuando el Plan señala alturas distintas para fachadas en esquina, la edificación de mayor altura cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) No superar el fondo máximo edificable que fuese de aplicación y, en ningún caso, 21 m.
 - b) No superar el fondo máximo de 12,5 m. desde la calle de altura mayor, con un retranqueo mínimo de tres metros al colindante.
 - c) La transición entre los fondos máximos definidos en a) y b) se realizará conforme a una recta paralela situada a 12,5 m. de la alineación de menor altura.
 - 8. La figura 5 describe los criterios de aplicación de alturas máximas y servirá, de referencia para aclarar dudas o casos especiales si los hubiera.

(32)

- Artículo 3.5.2 Medición de la altura de los edificios**
1. En edificaciones que no estén sujetas al cumplimiento de alineaciones obligatorias, en las que la posición dentro del área de movimiento es libre, la altura se medirá en cada punto de contacto entre la fachada del edificio y el terreno circundante. En el caso de edificaciones sujetas al cumplimiento de alineaciones obligatorias la medición de la altura se realizará de conformidad a los criterios expresados en los puntos siguientes.
 2. Para fachadas situadas en un único plano:
 - a) La rasante de referencia será en todo caso la correspondiente a la intersección del plano de fachada con la rasante resultante del terreno. En el caso de cuerpos construidos retranqueados respecto de otros inferiores, la rasante a tener en cuenta será la correspondiente a la fachada del cuerpo (o cuerpos) inferior ortogonalmente más próximo(a) a la fachada objeto de medición.
 - b) Si la fachada presenta dos o más tramos con alturas de cornisa diferentes, se fraccionará en esos tramos a efectos de medición independiente de cada uno.
 - c) Si la rasante correspondiente a una fachada o tramo de fachada presenta discontinuidades o escalonamientos, se fraccionará a su vez en tramos en función de tales discontinuidades o escalonamientos, a efectos de medición independiente de cada uno.
 - d) Si la rasante aplicable al tramo de fachada objeto de medición fuese inclinada y tuviese una diferencia de cota en sus extremos inferior a un metro, la medición se realizará en el punto medio de su longitud. Si la diferencia de cota fuese igual o superior a un metro, la medición se hará en el punto cuya cota esté elevada medio metro respecto a la inferior.
 3. En parcelas de esquina o con alineaciones curvas o quebradas se considerarán sus fachadas desarrolladas en un plano único y se dividirán en tramos conforme al punto 2 precedente.
 4. La Figura 5 presenta los criterios de medición de la altura de la edificación.

Figura 5: Alturas de la edificación



(33)

Título 3 – Definiciones Generales de las Obras y la Edificación
Capítulo 5 – Forma de los Edificios
ORDENACIÓN
PGOU SANTANDER

Título 3 – Definiciones Generales de las Obras y la Edificación
Capítulo 5 – Forma de los Edificios
ORDENACIÓN
PGOU SANTANDER

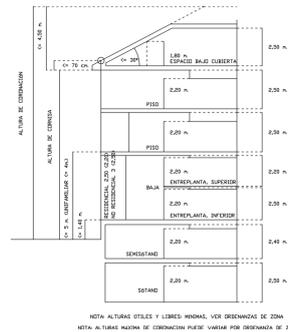
Artículo 3.5.3 Plantas

1. Sótano: planta bajo rasante cuya cara superior del forjado de techo no sobresale en ningún punto de su perímetro de la rasante aplicable a los efectos de este artículo (rasante resultante del terreno, vial o espacio libre público en contacto con la edificación). Con el fin de realizar el acceso al sótano, se podrá extraer de la rasante del terreno dentro de la propia parcela el volumen de tierras estrictamente necesario a tal fin en la proyección vertical ocupada por el acceso, sin que esa nueva rasante sea considerada a los efectos de la definición de sótano.
2. Semisótano: planta bajo rasante que, no cumpliendo los requisitos de sótano, tiene la cara superior del forjado de techo por debajo de +1,40 m. de la rasante aplicable.
3. Planta baja: planta sobre rasante que, no cumpliendo los requisitos de las plantas ya definidas, tiene la cara superior del forjado de suelo por debajo de +1,40 m. de la rasante aplicable.
4. Entreplanta o altillo: espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de otra planta. Deberá retranquearse 3 metros como mínimo de las fachadas, con excepción de las medianeras. Se entenderá que existe entreplanta siempre que la solución constructiva de planta con la que se vincule, contemple espacios con altura útil suficiente para su implantación mediante obras de reconstrucción o ampliación, salvo en el caso de edificios de uso exclusivo productivos de industria-almacenaje o comercial.
5. Planta piso: planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
6. Ático: espacio construido, situado sobre la última planta piso cuya superficie es menor que la de las restantes plantas de piso y cuyos cerramientos retroceden respecto a los planos de fachada del edificio, con excepción de las medianeras si las hubiere.
7. Bajo cubierta, espacio construido, situado entre el forjado superior de la última planta piso, o ático si lo hubiera, y los planos de cubierta. Se entenderá que existe planta bajo cubierta siempre que la solución constructiva permita o haga posible espacios con altura útil superior a 1,80 metros con acceso a dicho espacio directamente o mediante obra de:
 - a) Acondicionamiento y/o,
 - b) Reforma estructural que sólo requiera intervención en el forjado de suelo de bajo cubierta y creación de escalera o modo de acceso.

(34)

8. En los supuestos de edificación en la que, sobre una misma planta en el mismo nivel, se den con claridad situaciones de sótano y/o semisótano y/o planta piso, podrá fraccionarse verticalmente el edificio en tantos tramos cuantas situaciones de planta claramente diferenciadas existan, a cuyo efecto el proyecto de edificación propondrá las superficies imputables a cada tipo de planta, de acuerdo con las definiciones contenidas en este artículo.
9. Se permiten los espacios en doble altura.

Figura 6: Plantas. Definición, tipos y alturas



Para los restantes supuestos se suprime la exigencia de que esté centrado en un único hueco o vano, así como la longitud máxima del mismo.

2. Balcón: balcón corrido o saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La longitud máxima no podrá superar en más de cuarenta y cinco centímetros el límite lateral de los vanos extremos.
3. Mirador: vuelo cerrado que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado, sin más elemento ciego que la correspondiente al canto del vuelo y cuya longitud no exceda doscientos setenta y cinco centímetros; esta definición es de aplicación para las edificaciones en zona de manzana alineada y núcleo tradicional. Para los restantes supuestos se suprime la exigencia de la longitud máxima del mismo.
4. Galería: vuelo cerrado en las mismas condiciones que los miradores y común a varios vanos, que no rebasa en más de setenta y cinco centímetros el límite lateral de los vanos extremos.
5. Terraza: superficie construida cubierta formada como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación y/o vuelos de su forjado, abierto en, al menos, uno de los lados de su perímetro y no incluido en las definiciones anteriores.
6. Cuerpos volados cerrados: salientes en fachada no pertenecientes a las clases anteriores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Sobre la alineación exterior e interior de manzana o sobre las líneas de edificación vinculantes, sólo podrán volarse de esta forma y por cada plano de fachada, una superficie que no exceda del producto de la mitad de la longitud del plano de fachada por el saliente máximo autorizado.
7. Azotea: superficie construida no cerrada ni cubierta formada como consecuencia de los retranqueos autorizados en las últimas plantas de los edificios, si lo hubiere.
8. Azotea "puesta en uso": se entenderá como tal la azotea que, accesible desde una o varias viviendas y al servicio exclusivo de las mismas, sirve para el esparcimiento de sus moradores y presenta una configuración adaptada a tal uso en lo relativo a su estructura, medidas de seguridad, accesibilidad e higiene.
9. Espartal: espacio cubierto en planta baja y ocupado en plantas superiores, abierto en al menos uno de sus lados a vano o espacio libre, público o privado.

(35)

Artículo 3.5.4 Altura de plantas

1. Altura de piso: distancia vertical entre las caras superiores de los pavimentos de dos plantas consecutivas.
2. Altura útil: distancia vertical entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado de la misma planta (o la de la entreplanta, si la hubiere).
3. Altura libre: es la que resulta al restar de la altura útil, los elementos constructivos, acabados o instalaciones inferiores a la misma tales como: falsos techos, revestimientos, descuelgues de vigas, conductos, instalaciones, etc.
4. El gráfico anterior (Figura 6) presenta los criterios de definición de plantas y medición de sus alturas.

Artículo 3.5.5 Construcciones por encima de la altura

Sobre la altura de cornisa construida se admiten las siguientes construcciones e instalaciones, sujetas a las condiciones fijadas en los artículos 4.2.8. y siguientes:

- a) Áticos, salvo que se encuentren expresamente prohibidos.
- b) Cubiertas y espacios bajo cubierta.
- c) Los remates de cajas de escalera y casetones de ascensores.
- d) Depósitos e instalaciones técnicas al servicio del edificio.
- e) Los elementos precisos para el funcionamiento de procesos industriales.
- f) Instalaciones de energía solar, que no deben sobrepasar hacia el exterior el plano de fachada.
- g) Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, antenas de radio y televisión, pararrayos y elementos semejantes.
- h) Los balaustrados, pérgolas, rejerías y elementos similares de carácter ornamental, siempre que no creen cerramientos ciegos.

Artículo 3.5.6 Salientes y entrantes en fachada

1. Balcón: vuelo que arranca desde el pavimento de la pieza a que sirve, centrado en un único hueco o vano y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente cuya longitud no exceda doscientos centímetros; esta definición es de aplicación para las edificaciones en zona de manzana alineada y núcleo tradicional.

Título 3 – Definiciones Generales de las Obras y la Edificación
Capítulo 5 – Forma de los Edificios
ORDENACIÓN
PGOU SANTANDER





Artículo 3.5.7 Patios

1. Se entiende por patio de parcela un espacio vacío interior a edificación y delimitado por fachadas edificadas, linderos de parcela y/o planos de fachada exterior.
2. Se entiende por patio de manzana, el que por sí o junto con las demás parcelas de la manzana, queda definido por el planeamiento para formar un espacio interior vacío único.

CAPÍTULO 6 SUPERFICIE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 3.6.1 Superficie construida

1. Superficie construida, por planta, entreplanta, ático o espacio bajo cubierta, es la comprendida entre los límites exteriores e interiores de lo edificado en ella, esté o no cerrada. Para su cómputo se tendrán en cuenta todos los elementos contruidos fuese cual fuese su naturaleza, y, por tanto, también los correspondientes a áticos, terrazas, salientes y entrantes, azoteas, espacios bajo cubierta, escaleras, remates de cajas de escalera, casetones de ascensores, depósitos, instalaciones, etc.
2. Superficie construida sobre rasante es la suma de la de cada una de las plantas sobre rasante que se ubican en un edificio, incluidas las de ático y espacio bajo cubierta, si las hubiera.
3. Superficie construida bajo rasante es la suma de la de todas las plantas sótano y/o semisótano que se ubican en un edificio.
4. Superficie construida total es la suma de las construidas sobre y bajo rasante.

Artículo 3.6.2 Cómputo de la superficie construida

1. Para la aplicación de las condiciones de edificabilidad la superficie construida se divide en computable y no computable.
2. Es superficie no computable la correspondiente a:
 - a) Los soportales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres públicos conforme al apartado 4 de este artículo.
 - b) Balcones y balconadas en zona de manzana alineada y núcleo tradicional. En los restantes supuestos no computan hasta los 3 metros cuadrados

(36)

transformación, cuartos de basura y otros usos de naturaleza análoga; a tal efecto (y dentro de dichas instalaciones) no se consideran computables los conductos de ventilación de garajes que discurren por fachada independientemente de su tratamiento estético.

- a) La parte de la planta semisótano que quede dentro de la proyección de las plantas sobre rasante del edificio que se destine a aparcamientos o que se destine a albergar las instalaciones técnicas al servicio de la edificación señaladas en el apartado 2.n).
- b) La parte de la planta semisótano que quede fuera de la proyección de las plantas sobre rasante del edificio que se destine a aparcamientos sin superar en el conjunto del edificio las plazas máximas especificadas en el artículo 5.1.10 o que se destine a albergar las instalaciones técnicas al servicio de la edificación señaladas en el apartado 2.n). A los efectos de lo dispuesto en este apartado la superficie máxima exenta de cómputo por cada plaza de aparcamiento será de 30 m².
- c) Las construcciones en patio de manzana, mancomunado o no, de manzanas preexistentes destinadas exclusivamente a aparcamiento colectivo siempre que no excedan los 4 metros de altura desde la rasante de la calle por la que se acceda (ya sea a través de una calle privada o de los bajos de los edificios), sea una construcción única que vincule la totalidad de los terrenos del patio de manzana, respete las distancias establecidas en las presentes Ordenanzas y las servidumbres legalmente constituidas, posea unas condiciones estéticas dignas para una construcción del medio urbano, y en su interior no albergue espacios tabicados ni de trastero ni de plazas de estacionamiento cerradas.
- d) Los espacios destinados a portal, pasillos comunitarios y cuartos de control de instalaciones técnicas situados en planta baja en zonas de edificación abierta y manzana alineada, en la cuantía que sobrepasen los 20 metros cuadrados contruidos, con un tope máximo no computable de 100 metros cuadrados; por núcleo de comunicación vertical siempre que no supere 1/2 de la ocupación de las plantas sobre rasantes servidas por dicho núcleo.
- e) Los espacios destinados a núcleo vertical de comunicaciones y pasillos comunitarios situados en plantas superiores a la baja en zonas de edificación abierta y manzana alineada, en la cuantía que sobrepasen los 10 metros cuadrados contruidos, con un tope máximo no computable de 50 metros cuadrados, por núcleo de comunicación vertical para cada planta y siempre que no superen el 15% de la ocupación de la planta servida por dicho núcleo.

- a) Los ascensores de nueva construcción en edificios preexistentes, así como las áreas de desembarco y acceso imprescindibles para su implantación, siempre que queden abiertas o sean acristaladas.
 - b) Cuando existan cuartos de instalaciones en bajo cubierta, el espacio ocupado por éstos, con un máximo de 20 m².
 - c) Los centros de transformación, estaciones de recogida neumática y otras instalaciones e infraestructuras análogas al servicio de la urbanización y del conjunto edificado.
 - d) Las fachadas ventiladas, entendiéndose como tal la superficie comprendida entre la cara exterior del muro soporte de la misma y el aplacado o material visible desde el exterior.
3. Las siguientes superficies computarán según lo establecido a continuación:
- a) Para terrazas ubicadas en edificios de nueva construcción situadas con orientación Sur (Sureste y/o Suroeste) de más de 7 metros cuadrados o el 5% de la superficie construida de cada vivienda, computará el 50% de la diferencia entre su superficie y la cifra anterior. Las terrazas orientadas al Norte (Noreste y/o Noroeste) computan y pueden cerrarse bajo proyecto unitario.
 - b) El 50% de la doble altura; entendiéndose este como el cómputo del 50% de la superficie imaginaria de suelo que generaría la parte no construida de la doble altura para edificios con usos distintos a los expresados en apartado 2. k).
 - c) La superficie destinada a plazas de aparcamiento en semisótano que hagan superar para la totalidad del edificio las máximas establecidas en el artículo 5.1.10. computa en su totalidad, excepto en usos exclusivos terciarios en parcela independiente y del supuesto del apartado 2.q) anterior, en los que no computan.
 - d) La superficie destinada a plazas de aparcamiento que se ubique sobre rasante (en planta no en semisótano) en situación distinta a la del apartado 2.q) anterior computa en su totalidad.
4. Los soportales en las condiciones del artículo 4.2.15 y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres públicos no serán computables si cumplen las siguientes condiciones:

- de superficie, siempre que estén orientados al Sur (Sureste y/o Suroeste).
- a) Entreplantas en el caso de que se ejecuten en edificaciones preexistentes para albergar usos individuales de actividades terciarias compatibles con el uso dominante residencial, vinculadas formal y funcionalmente con las actividades a desarrollar en planta baja.
 - b) Elementos ornamentales en cubierta.
 - c) Tendederos no pisables, o pisables de hasta 3 metros cuadrados de superficie; en ambos casos, no será visible su contenido desde el exterior y poseerán ventilación natural permanente.
 - d) Las piscinas descubiertas.
 - e) Las pérgolas no cubiertas.
 - f) Los cenadores fácilmente desmontables, sin ningún tipo de cimentación ni instalación.
 - g) Las terrazas ubicadas en edificios de nueva construcción orientadas al Sur (Sureste y/o Suroeste) no computan hasta 7 metros cuadrados (por vivienda) con un máximo de 5% de la superficie construida (de cada vivienda); y no pueden cerrarse (ni siquiera bajo proyecto unitario).
 - h) Las azoteas "puestas en uso" que se ubiquen en plantas superiores a la segunda (planta baja más primera planta piso), así como las azoteas que no se incluyen dentro de esta definición.
 - i) Las dobles alturas para edificios de uso exclusivo terciario comercial, lúdico, hotelero o equipamientos. Tampoco computarán las dobles alturas en espacios comunes de circulación de edificios con división horizontal con usos distintos a los señalados.
 - j) Las pasarelas peatonales en el supuesto del artículo 4.4.7.
 - k) En aquella parte cuya altura útil no supere 1,80 metros; trasteros, espacios bajo escaleras y espacios bajo cubierta.
 - l) Las plantas de sótano destinadas a albergar aparcamientos (independientemente de su número), trasteros e instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, centro de

(37)



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

Título 3 – Definiciones generales de las obras y la edificación
Capítulo 6 – Superficie de los edificios

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU
SANTANDER



- a) Estar situados en planta baja de edificio residencial o de equipamiento y bajo planta(s) de piso.
 - b) Estar abiertos en todo su perímetro salvo en el mínimo de contacto con el resto de la planta baja y/o el medianero, si lo hubiera.
5. Es computable la superficie obtenida al restar a la construida total la no computable.
6. Las solicitudes de licencia de obras justificarán expresamente las superficies construidas total, computable y no computable diferenciando sobre y bajo rasante.

Artículo 3.6.3 Superficie útil

1. Superficie útil es la parte de la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiquería, cerramientos, estructura, conducciones u otros elementos materiales análogos; también se considera superficie útil el 50% de la superficie de los espacios construidos abiertos.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Puede medirse por cuarto o pieza, local, planta, edificio, etc.
3. Cuando la normativa técnica u otras, condiciones de uso u ordenanzas hagan referencia a superficies útiles, los proyectos para solicitud de obra justificarán expresamente las superficies útiles correspondientes.

Artículo 3.6.4 Superficie edificable; edificabilidad

1. Superficie edificable, techo edificable o edificabilidad: la superficie construida computable, expresada en metros cuadrados, que puede edificarse en un determinado ámbito en aplicación del planeamiento.
2. Índice de edificabilidad: es obtenido al dividir la superficie edificable por la del correspondiente ámbito excluidos los sistemas generales. Puede referirse a cualquiera de las de las definiciones contenidas en el artículo 3.3.6 y diferenciar total, sobre y/o bajo rasante.
3. El Plan define la edificabilidad mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:
 - a) Valores absolutos.
 - b) Índice de edificabilidad.

(38)

- c) Condiciones de posición y forma y/o alturas, o cualquier procedimiento análogo, gráfico o normativo que defina la extensión de la edificación materializable.

En caso de representación de la edificabilidad por varios de los métodos anteriores entre los que se encuentre el del apartado c), la edificabilidad final nunca podrá exceder de la materializable dentro de la envolvente definida.

TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 SOBRE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 4.1.1 Condiciones generales de la edificación: alcance y contenido

1. Se entienden por condiciones generales de la edificación el conjunto de reglas básicas que habrán de ser atendidas por toda edificación, en sí misma o en relación con su entorno, con independencia del uso a que se destine y de la calificación o clasificación del suelo en que se ubique.
2. Salvo que el Plan General indique expresamente otra cosa, las condiciones generales serán de obligado cumplimiento en lo que sea de aplicación, para las obras, intervenciones en los edificios o actos sujetos a licencia que se realicen en el término municipal, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.1.1., apartado 2, para los Planes Especiales.
3. Para los casos de rehabilitación integral de la edificación podrán establecerse excepciones a dichas condiciones, siempre y cuando no sea posible configurar la edificación de otro modo y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre la adecuación de las medidas adoptadas.
4. Las edificaciones que por su carácter, uso o naturaleza estén sujetas a regímenes específicos de promoción, protección o regulación sectorial, de índole autonómico o estatal, que incluyan interpretaciones de las definiciones o condiciones generales distintas a las contempladas en este título, se ajustarán a lo establecido por el régimen específico correspondiente, sin perjuicio de la aplicabilidad de las definiciones y condiciones generales de edificación que no se vean por ello afectadas.
5. En caso de que en el diseño de edificios de reconocido valor arquitectónico por sus condiciones de autoría o significación arquitectónica, se incumpla alguno de los parámetros de forma de los contemplados aquí o en el título 11 de las Ordenanzas, y siempre y cuando no se alteren los parámetros de edificabilidad y condiciones de habitabilidad de la construcción resultante, el Ayuntamiento podrá eximir justificadamente dicho cumplimiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 4.1.2 Grupos de condiciones generales de la edificación

1. Las condiciones generales, contenidas en los capítulos 2 a 6 del presente título, se subdividen en cinco grandes grupos:

- a) Condiciones tipológicas: relativas a la forma, la disposición de las distintas plantas y los restantes elementos que definen la configuración del edificio.
- b) Condiciones de higiene: establecen las condiciones mínimas que deben reunir las construcciones en orden a su habitabilidad.
- c) Condiciones de seguridad y calidad: determinan las exigencias relativas a la utilización y seguridad de los inmuebles.
- d) Condiciones estéticas: regulan la apariencia de los edificios.
- e) Condiciones ambientales: relativas a la salubridad de las instalaciones y a su adecuada relación con el medio ambiente.

CAPÍTULO 2 CONDICIONES TIPOLOGICAS

Artículo 4.2.1 Condiciones tipológicas subsidiarias

1. En todos aquellos casos en que el Plan no fije alguna de las condiciones tipológicas precisas para regular la configuración o posición del edificio o parcela, regirán con carácter subsidiario las condiciones establecidas en este artículo.
2. La parcela neta mínima en suelo urbano deberá satisfacer las condiciones de solar y las siguientes condiciones dimensionales:
 - a) Superficie mínima: 400 m².
 - b) Frente mínimo: 4 metros.
 - c) Círculo mínimo inscribible: 6 metros de diámetro.

(39)

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 1 – Sobre las condiciones generales de la edificación

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU
SANTANDER





3. El frente mínimo se entenderá referido al espacio libre público o viario previsto en el Plan General o en los instrumentos de desarrollo del mismo.
4. En cada parcela neta sólo podrá materializarse una de las siguientes opciones:
 - a) Un local o establecimiento no residencial por cada 600 m².
 - b) Una vivienda (con posible despacho profesional, taller artesanal o local comercial de superficie útil no superior a 30 m²) por cada 400 m².
5. El índice de edificabilidad, decreciente en función del tamaño de parcela neta, será el que resulte de la siguiente expresión:
Índice edificabilidad = 0,15 + 0,2 x (400 / superficie neta).
6. La edificación deberá mantenerse en todo caso en el interior de la parcela neta sin sobrepasar los linderos ni las alineaciones sobre las que sólo podrán sobresalir, en su caso, balcones, balconadas y miradores.
7. En los frentes colindantes con viario público, donde el Plan General no hubiera señalado directa o indirectamente otras alineaciones de fachado, la edificación mantendrá los siguientes retranqueos mínimos, que podrán ser mayores si así se deduce del punto 8 siguiente.
 - a) Vías municipales: 10 metros a eje.
 - b) Carreteras autonómicas, carreteras estatales, autovías y/o ferrocarril: lo establecido por la legislación sectorial, o, en su defecto, 10, 12, 35 y 35 metros a eje, respectivamente.
8. La edificación deberá retranquearse respecto de todos sus linderos, incluidos los frontales, una distancia igual a tres metros o a la mitad de la altura de cornisa de la fachada enfrentada al lindero si esto fuese mayor; como excepción, si la edificación colindante fuese medianera podrá adosarse a ella conforme a las reglas de colindancia, artículo 4.2.14., y respetando en todo lo demás los retranqueos señalados en este artículo.
9. La ocupación máxima será del 35% de la superficie de parcela neta.
10. Las alturas máximas serán de dos plantas.
11. La separación entre edificios en una misma parcela será como mínimo igual a la altura de cornisa de la edificación más alta con un mínimo de 5,00 metros.

(40)

ALTURAS MÍNIMAS		
PLANTA	ÚTIL	LIBRE
SÓTANO	2,50	2,20
SEMISÓTANO	2,40	2,20
BAJA DE USO RESIDENCIAL	2,50	2,20
BAJA DE USO NO RESIDENCIAL	3,00	2,50
ENTREPLANTA, INFERIOR	2,50	2,20
ENTREPLANTA, SUPERIOR	2,20	2,20
PISO Y ÁTICO	2,50	2,20
BAJO CUBIERTA	2,50	-

La altura libre exigible a edificios de uso exclusivo terciario (comercial y/o de oficinas) es de 2,80 m.

2. La altura libre deberá aplicarse a la totalidad de la superficie útil pudiendo no hacerlo en los siguientes porcentajes y supuestos:

- a) En plantas sótano y semisótano: en hasta un 25% de su superficie útil.
- b) En plantas baja, piso, entreplantas y ático: en hasta el 25% de cada pieza o cuarto habitable, cuarto de uso permanente, acceso público, residencial o zona común no residencial.
- c) Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, en aparcamientos y garajes situados en cualquier planta:
 - Para los de menos de 100 plazas se admitirá en el perímetro, en el fondo de plazas de aparcamiento no afectados por tránsito peatonal ni rodado, una altura libre mínima de 2,00 m, para descuelgue de conductos en una banda de un ancho máximo de 1 m.
 - Para los de más de 100 plazas se admitirá una altura libre mínima de 2,00 m, en las zonas de descuelgue de instalaciones, elementos estructurales, elementos de señalización, u otros análogos; en el caso de que dicha altura afecte a más del 25% de la superficie de una determinada plaza de estacionamiento, ésta no podrá computarse como tal.

En este caso se considera preferente la implantación de las instalaciones en cámaras perimetrales de ancho suficiente según justificación en proyecto.

3. En espacio bajo cubierta:

La altura mínima útil deberá cumplirse en al menos el 50% de la superficie útil de cada estancia, cuarto, espacio o zona indicados en el punto 2.b) precedente.

4. La altura interior de armarios o espacios de almacenamiento será libre siempre que por su dimensión y planta sea imposible su uso como cuarto o pieza habitable.

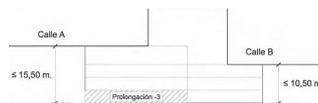
Artículo 4.2.4 Condiciones de los sótanos

1. No podrán construirse más de tres plantas bajo rasante, pudiendo desarrollarse una cuarta cuando ésta resulte de la prolongación de la planta -3 del sótano con frente a una calle con una rasante más baja, tal y como se muestra en la figura 7.
2. La cota superior de la solera del sótano de la planta -3, no distará más de 10,50 m. de la rasante resultante o de la cota de nivel de la planta baja o piso por la que se diera su salida peatonal sobre rasante. En caso de existir una parte del sótano en planta -4, no distará más de 15,5 m.

En caso de aparcamientos y/o garajes robotizados la distancia anterior se cifra en 17 m.

3. El acceso a sótanos deberá hacerse desde el interior de la parcela en su totalidad. Contarán con acceso de peatones desde un local de planta baja o desde el espacio libre de parcela.

Figura 7. Sótanos



(41)



Artículo 4.2.5 Condiciones de planta baja

- La cara superior de su forjado de techo no distará más de 5,00 m de la rasante de acera o resultante que fuese de aplicación salvo para usos residenciales en viviendas unifamiliares que se reducirá a 4,00 m.
- Cuando en un edificio de uso compartido residencial y no residencial el destino de la planta baja no sea conocido en el momento de solicitar licencia de obras, se tomarán como alturas mínimas libre y útil las correspondientes a usos no residenciales.
- 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 y deberá producirse:
 - Directamente desde viario o espacio libre público.
 - Indirectamente, mediante anteportal, cerrado o no, previo al de los demás usos que en este caso deberán disponer de portal propio accesible desde el mencionado anteportal.
- El espacio ocupado por establecimientos de uso no residencial situados en planta baja podrá extenderse a las plantas sótanos y/o semisótano y/o planta o plantas piso siempre que:
 - El acceso al conjunto se produzca por la planta baja estando las demás intercomunicadas con ella en el interior del establecimiento.
 - Se cumplan las condiciones de uso correspondiente.

Artículo 4.2.6 Condiciones de entreplanta

El espacio de entreplanta deberá necesariamente ser parte de, y tener acceso desde, la vivienda o local sobre cuya planta se sitúe.

Artículo 4.2.7 Condiciones de planta

- El fondo edificado no podrá sobrepasar el señalado por las ordenanzas de zona o, en su defecto, 21,00 metros para usos residenciales y terciarios de superficie inferior a 1.000 m². En caso de equipamientos, y de usos terciarios de superficie mayor o igual a 1.000 m², el fondo edificado se fijará mediante estudio de detalle.
- El fondo edificado se medirá:
 - En edificación entre medianerías como la distancia entre plano de fachada frontal y de fondo.

- En edificación adosada a sólo una medianería como la distancia menor entre:
 - Medianería y plano de fachada opuesta a ella; o,
 - Planos de fachadas enfrentadas distintas a las del punto anterior.
- En edificación aislada como la mayor distancia entre planos de fachadas enfrentadas.

3. Toda edificación será inscribible en un círculo de 90 metros de diámetro, salvo que medie estudio de detalle, o figura de planeamiento de mayor rango, o se fije otro parámetro en la ordenanza de zona correspondiente.

Artículo 4.2.8 Condiciones de espacio bajo cubierta

- En edificios de uso dominante residencial, el espacio bajo cubierta podrá destinarse a uso residencial como vivienda, apartamento o estudio independiente, o como estancias vinculadas a la planta sobre la que se ubique.
- En edificios de uso dominante no residencial, el espacio bajo cubierta podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos, en local independiente o en espacio vinculado al de la planta sobre la que se sitúe.
- En todo caso podrá destinarse en todo o en parte a trasteros y/o instalaciones.
- La iluminación y/o ventilación del espacio bajo cubierta podrá realizarse mediante buhardillas y/o ventanas entradas al plano de cubierta.

Artículo 4.2.9 Condiciones de las cubiertas

- Las cubiertas se situarán, en su totalidad, por debajo del espacio teórico de movimiento delimitado por:
 - Planos límite con inclinación de 30 grados sexagesimales y origen en una línea teórica horizontal situada a 0,70 metros en vertical sobre la línea de cornisa real del edificio.
 - Plano horizontal situado en la altura máxima de coronación autorizada: 4,50 metros sobre línea de cornisa, salvo que por ordenanza de zona u otra hubiera otra regulación expresa aplicable.
- En el caso en que por aplicación de las Ordenanzas la línea de cornisa fuese discontinua y/o hubiese en distintas partes del edificio distintos límites a la altura de coronación, lo indicado en el punto precedente se aplicará separadamente a cada

(42)

parte. En casos de dudosa interpretación se estará siempre a lo que resulte en menores alturas del volumen de cubierta.

3. El trazado de las cubiertas de edificaciones aisladas se ajustarán a lo establecido anteriormente, si bien se admitirán soluciones de cubiertas a dos y tres aguas con la cumbra en el sentido de las fachadas más largas del edificio, a cuyo efecto, se eximirá del cumplimiento de lo establecido en el apartado 1 respecto al/los plano/s de fachada de menor longitud. A efectos de distancia de la edificación a linderos o alineaciones, la altura de referencia en la fachada/s sin faldón se tomará hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta bajo cubierta, o ático si lo hubiera.

Artículo 4.2.10 Condiciones de áticos

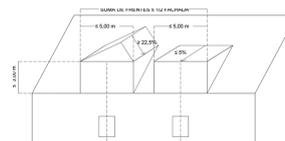
Salvo que las ordenanzas de zona definan condiciones específicas para los áticos, todo su volumen edificado quedará por debajo del galbo señalado para las cubiertas en el apartado 1 del artículo 4.2.9. precedente.

Artículo 4.2.11 Condiciones de elementos sobre cubierta

- Por encima de la cubierta, y del espacio teórico de movimiento en su caso, descrito en el punto 1 del artículo 4.2.9., sólo se admitirán:
 - Buhardillas, conforme a lo dicho en el punto 3 de éste artículo.
 - Elementos ornamentales, que no entrañen superficie construida.
 - Antepechos de protección y/o remate del edificio o de azoteas hasta una altura máxima de 1,70 metros sobre la cornisa edificada.
 - Chimeneas, elementos de ventilación, pararrayos, y elementos similares.
 - Elementos de captación solar.
 - Instalaciones técnicas requeridas por los procesos tecnológicos de actividades industriales o afines, en edificios de uso exclusivo no residencial y con sujeción a las condiciones de uso y ordenanza zonal aplicables al caso.
 - Casetones de caja de ascensores y escaleras.
- Las buhardillas cumplirán las condiciones expresadas a continuación, con las limitaciones adicionales que en su caso estableciesen las ordenanzas zonales o el desarrollo del planeamiento:

- El frente de cada buhardilla no superará los 5 m., y la suma total de la longitud de frentes tampoco excederá de la mitad de la longitud del segmento de fachada correspondiente. A estos efectos también deberá tenerse en cuenta la longitud de los casetones de escalera o ascensor a los que se hace referencia en el punto 4.2.11, apartado 1.g).
 - La arista superior de los frentes no podrá situarse por encima de 3,00 metros sobre la línea de cornisa edificada aplicable.
 - Los ejes de las buhardillas guardarán relación con los de los huecos de la fachada sobre la que se sitúen.
 - La cubierta de la buhardilla podrá ser:
 - Plana o con pendiente entre en 0° y 5°.
 - Inclinada de dos o tres aguas, con pendiente igual a la del plano construido de cubierta en que se sitúan y sólo autorizables si la pendiente es igual o superior a 22,5 grados.
3. En los bordes de cubierta que dieran a alineaciones exteriores habrá una banda de retranqueo respecto del plano de fachada de 1,50 metros, salvo para:
- Buhardillas alineadas a fachada.
 - Elementos ornamentales.
 - Antepechos de protección y/o remate (punto 1. c).

Figura 8. Buhardillas



(43)

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 2 – Condiciones Tipológicas

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



Artículo 4.2.12 Condiciones de rasantes y altura de la edificación

1. La rasante resultante del terreno podrá modificar la natural con las siguientes condiciones:
 - a) No situarse en ningún caso por debajo de la rasante de la alineación inferior.
 - b) No situarse en ningún caso por encima de la rasante de la alineación superior, o la rasante de la parcela colindante en su caso.
 - c) Resolver su acuerdo con la alineación inferior sin superar, en la distancia de retranqueo real de la edificación una pendiente de 30° sexagesimales. Se exceptúa de este supuesto el caso en que la alineación inferior sea una autovía o línea de ferrocarril, permitiendo pendientes mayores que atinchen en la citada infraestructura.
 - d) Resolver su acuerdo con la alineación superior sin descender, en la distancia de retranqueo real de la edificación por debajo de -30° sexagesimales.
 - e) El encuentro entre planos o superficies distintas en el interior de la parcela deberá resolverse con galbos comprendidos entre la horizontal y los más-menos treinta grados sexagesimales y/o mediante muros de contención de altura no superior a 1,50 metros.
 - f) Los muros a que hace referencia el punto anterior deberán quedar en todo caso, sin menoscabo de los criterios expuestos en todos los apartados anteriores, dentro del galbo comprendido entre más-menos treinta grados trazados desde las alineaciones exteriores e interiores y desde la rasante real de las parcelas colindantes.
 - g) En todo caso deberá modificarse la rasante natural para garantizar taludes de transición de pendiente máxima 30° grados sexagesimales a la rasante del viario que discurre a una cota inferior, con la salvedad dispuesta en el apartado c) anterior.

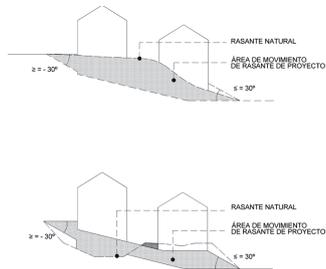
2. La rasante resultante podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en el punto 1 precedente cuando medie estudio de detalle, o instrumento de planeamiento de mayor rango en el que se la fije o acote, y sin que ello suponga aumento en las alturas de edificación permitidas. Se realizará estudio de detalle siempre y cuando la rasante resultante quede 3 metros por debajo de la rasante de los viales con los que colinde la parcela en alguno de sus puntos, y velará por la mejor integración de la edificación en el entorno, buscando la implantación de la misma en puntos de cota intermedios que garanticen una mejor habitabilidad y una percepción no distorsionada

(44)

de la edificación, buscando que ésta no quede ni excesivamente hundida ni excesivamente elevada respecto de la vía pública.

3. Las solicitudes de licencia deberán expresar y justificar claramente la posición de la rasante resultante, a cuyo efecto deberá aportarse la siguiente documentación:
 - a) Fotografías de la parcela expresivas de su topografía actual y de su relación con las parcelas colindantes y con las calles que hubiere.
 - b) Plano topográfico a escala mínima 1/200, con señalamiento de curvas de nivel cada cincuenta centímetros, incluyendo una franja no menor de cinco metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.
 - c) Perfiles longitudinales y transversales de la parcela a escala mínima 1/200, incluyendo una franja no menor de cinco metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.

Figura 9. Condiciones de rasante resultante



(45)

Artículo 4.2.13 Condiciones de edificación en patio de manzana

1. Cuando el planeamiento no lo señale como zona verde privada vinculante, el espacio correspondiente a patio de manzana podrá ocuparse con edificación en planta baja y bajo rasante. Cuando lo señale como zona verde privada vinculante podrá ocuparse tan sólo bajo rasante.
2. La edificación en situación de planta baja podrá dedicarse a cualquiera de los usos permitidos; la situada bajo rasante sólo podrá destinarse a: aparcamiento, garaje (si estuviese permitido); trastero; e instalaciones comunes o infraestructuras al servicio de la finca.
3. El sólido capaz de la edificación en planta baja, en su caso, será el definido por:
 - a) Una primera banda perimetral con fondo de treinta metros respecto a las fachadas exteriores (o de hasta la mitad del patio si su dimensión no permitiese los treinta metros) y cuya altura de coronación no podrá exceder en más de 0,50 metros la de pavimento terminado de la primera planta piso que correspondiera; y
 - b) Un segundo elemento, central a los anteriores y en continuidad con ellos, acotado superiormente mediante la superficie reglada formada al unir equiproporcionalmente las líneas interiores de coronación de las mencionadas bandas perimetrales.
4. Si el planeamiento caracterizase al patio de manzana como zona verde privada vinculante, y/o no se permitiese o no se llevase a cabo su ocupación en planta baja, la edificación bajo rasante:
 - a) Se formará de modo análogo al expresado en el punto anterior tomando como referencia el pavimento terminado de la planta baja.
 - b) Su cubierta estará construida de manera que permita el uso como espacio libre de al menos el 90% de su superficie y se garantice el ajardinamiento de, al menos, el 50%.

Artículo 4.2.14 Reglas de colindancia

1. Las reglas expresadas en este artículo son de obligado cumplimiento cualquiera que sea la ordenanza de aplicación, con independencia de las mayores precisiones que, en su caso, pudiera establecer cada ordenanza específica. En ningún caso estas reglas de colindancia darán lugar a, o podrán interpretarse como, autorización para aumentos de edificabilidad materializable permitidos.
2. 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, orientados 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) Cumplir las condiciones de patio de parcela con una luz recta exigible de 0,25xH y un mínimo de 3,00 m., si se trata de piezas habitables.
 - b) Cumplir las condiciones de patio de parcela con una luz recta exigible de 0,15xH y un mínimo de 2,25 m., en los demás casos.
3. Cuando en un lindero lateral hubiera edificación medianera catalogada, o medianera existente dentro de ordenación cuya demolición no fuese previsible en plazo inferior a 15 años o cuyo aprovechamiento materializado fuera superior al 50% del patrimonioizable, la nueva edificación o ampliación deberá, en su parte frontal o exterior:
 - a) Ajustarse a la medianera preexistente, en el número de plantas que le este autorizado.
 - b) Situar su fachada en prolongación de la colindante, en planta, una dimensión mínima de 3,00 metros o de la cuarta parte de la altura de cornisa propia, si esto fuese mayor, con las mayores matzaciones expresadas en los puntos c) y d) siguientes.
 - c) Si la línea de fachada que sería aplicable a lo nuevo en ausencia de edificación condicionante fuese más exterior que la del edificio existente, la prolongación expresada en b) tendrá carácter de mínimo; podrá extenderse por todo el frente salvo que éste fuese entre medianeras, en cuyo caso deberá retomar la alineación de planeamiento al menos 3,00 metros antes de la medianera opuesta.
 - d) Si la línea de fachada aplicable a lo nuevo fuese más interior que la del edificio existente, la prolongación expresada en b) tendrá carácter de máximo obligatorio.

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 2 – Condiciones Tipológicas

ORDENACIÓN

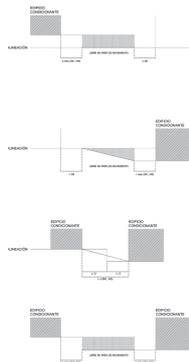
GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 2 – Condiciones Tipológicas
ORDENACIÓN
PGOU SANTANDER

Figura 9: Reglas de colindancia



4. Si la situación a que corresponde el punto 3 se diese en ambas medianeras laterales la regla a aplicar dependerá de la longitud de su frente:

- a) Si fuese igual o inferior a 6 metros, o a la mitad de la altura de cornisa propia si esto fuese mayor, se deberán prolongar ambas fachadas colindantes hasta la mitad del frente, o, situar la nueva fachada en el plano definido por las aristas de las colindantes.
- b) Si fuese mayor deberá cumplir la prolongación mínima en ambos lados y ubicar libremente el resto sin sobresalir del más adelantado.

(46)

- g) Portadas, escaparatés y elementos singulares decorativos en fachada: 0,10 metros desde el plano de fachada salvo en planta baja de fachadas de aceras con anchura inferior a un metro, en los que no serán admisibles.
- h) En calles o tramos de calle con anchura inferior a 10 metros no se admiten terrazas y cuerpos volados, salvo que se señale expresamente otra posibilidad en el Plan y salvo las ubicadas en el Área de Conservación Ambiental Tradicional.

2. Los salientes en fachada respetarán una altura libre mínima de 3,50 m, respecto de la acera o rasante aplicable si fuese más elevada. Se exceptúan los toldos móviles, que estarán situados en todos sus puntos a una altura libre mínima de 2,50 m., y los escaparatés y portadas.

3. Los balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas y cuerpos volados deberán quedar separados de las fincas colindantes una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a un metro.

4. Los cuerpos salientes, excepto aleros, no podrán ocupar los espacios correspondientes a las separaciones a linderos, salvo, en el linder frontal los vuelos en edificios con línea de edificación vinculante.

5. Soportales: se admite su construcción en las siguientes condiciones:

- a) Se admite su construcción en actuaciones de proyecto y ejecución unitarios sobre frentes completos de manzana, con una anchura libre interior mínima de 2,50 metros y una profundidad no superior a 5,00 metros medidas desde el plano de fachada, y una altura que como máximo podrá abarcar dos plantas.
- b) En zonas de edificación abierta (incluyendo edificios exclusivos de uso terciario) y equipamientos se admiten sin limitación de dimensiones en planta, pudiendo llegar a constituir la tipología denominada de planta baja en abertal, que consiste en una planta baja, bajo planta de piso/s, abierta por todos sus lados y sin más espacios cerrados que los de portal, núcleo de comunicación vertical y cuartos de control de instalaciones técnicas. Su altura libre útil será la de las plantas bajas.
- c) Su construcción será obligatoria donde así se determine en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo del mismo, con las condiciones específicas que ahí se señalen, pudiendo excepcionalmente llegar a variar alguna de las condiciones anteriores cuando de ello se derive una mejor adecuación al entorno consolidado o una mejora de la imagen urbana de la ciudad.

Artículo 4.2.16 Condiciones de la superficie edificable

La superficie edificable resultante de aplicar la regulación de clasificación o calificación de suelo, ordenanzas, fichas o estados del Plan General o de las figuras de planeamiento que lo desarrollen se entenderá como un valor máximo. Si otros aspectos de las Ordenanzas sólo permitiesen o hiciesen posible una superficie construida computable menor, será ésta la edificabilidad aplicable. Por el contrario si hiciesen posible una superficie mayor se aplicará como límite la edificabilidad resultante de la clasificación, calificación, ordenanzas, fichas, listados y/o figuras de planeamiento.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES DE HIGIENE

Artículo 4.3.1 Definiciones: piezas, cuartos, 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 4.3.2 Condición de "exterior" de piezas o cuartos

Una pieza, o un cuarto, es exterior cuando cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a) Contar con hueco de iluminación y ventilación sobre viario o espacio libre público.
- b) Contar con hueco de iluminación y ventilación sobre viario o zona verde privada que cumpla las condiciones establecidas en el planeamiento.
- c) Contar con hueco de iluminación y ventilación a un patio que cumpla las dimensiones marcadas por estas Ordenanzas.

(47)

5. Respecto de las alineaciones de la fachada posterior en el caso de edificación medianera colindante condicionante se seguirán los mismos criterios expuestos en los puntos 3 y 4, salvo en el caso de fachadas no visibles desde el espacio público cuya alineación o fondo edificable establecido por el planeamiento fuese más exterior que el del colindante, en cuyo caso se aplicará la alineación o fondo edificable establecido por el planeamiento con carácter general. Esta salvedad no será de aplicación cuando el edificio condicionante lo sea por razón de su catalogación.

6. En caso de alineaciones en esquina o no regulares se adaptarán los criterios expresados en los puntos 3, 4 y 5 y se justificará adecuadamente la solución adoptada en la solicitud de licencia, que puede ir precedida en estos casos de consulta previa a contestar por los Servicios Técnicos Municipales en plazo no superior a un mes.

7. Si la línea de cornisa del edificio condicionante estuviese dentro de un margen de variación de más de 1,50 a menos de 4,00 metros respecto de la aplicable, la nueva edificación adoptará la del edificio colindante sin que ello suponga mayor número de plantas que el admisible. Si esta condición se diera en ambas medianeras, se adoptará como línea de cornisa de lo nuevo la colindante más próxima a la aplicable.

8. Las piscinas respetarán una distancia a colindantes de 3 m.

Artículo 4.2.15 Condiciones de salientes y entrantes en fachada

1. Desde el plano de fachada los salientes máximos podrán ser:

- a) Cornisas: 0,60 metros desde cada uno de los planos tangentes a los elementos exteriores de fachada.
- b) Aleros: 0,80 metros desde cada uno de los planos tangentes a los elementos exteriores de fachada.
- c) Balcones y balconadas: 0,45 metros desde el plano de fachada en zona de manzana alineada y núcleo tradicional.
- d) Miradores y galerías: 0,75 metros desde el plano de fachada, en zona de manzana alineada y núcleo tradicional.
- e) Terrazas y cuerpos volados cerrados: el saliente máximo permitido desde el plano de fachada será del cinco por ciento de la anchura real de la calle, con un límite máximo de ciento veinte centímetros.
- f) Marquesinas y toldos fijos: no rebasarán el ancho de la acera menos un metro con un vuelo máximo de 2,00 m, desde el plano de fachada; su borde distará al menos un metro del tronco de arbolado existente y/o 1,50 metros del centro de alcorques.

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 3 – Condiciones de higiene
ORDENACIÓN
PGOU SANTANDER



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

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 3 – Condiciones de Higiene
ORDENACIÓN



Artículo 4.3.3 Condiciones de "habitable"

- Se entienden por piezas habitables las destinadas o destinables a:
 - Dormitorio, estar, comedor, cocina, estar-comedor y/o estar-comedor-cocina.
 - Cualquier otra en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
- Toda pieza habitable deberá ser exterior y situarse sobre rasante, quedando expresamente prohibida su instalación en sótanos o semisótanos.
- 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.
- Todo cuarto habitable deberá:
 - Ser exterior; o,
 - 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 de uso.
- Podrán situarse cuartos habitables en condiciones de semisótano y no podrán situarse en condiciones de sótano.

Artículo 4.3.4 Tipos de patios

- A efectos de su regulación en estas Ordenanzas se definen cinco tipos de patio:
 - De manzana.
 - De parcela, cerrado.
 - De parcela, abierto.
 - Bajo rasante, o inglés.
 - Mancomunados.
- Patio de manzana es el definido como tal por el planeamiento:

(48)

- Explicitamente: mediante el señalamiento de línea interior de edificación vinculante.
 - Implícitamente: mediante el señalamiento de línea exterior y fondo de edificación vinculantes y que el patio así resultante cumpla los requisitos del artículo 4.3.6.
- Patio de parcela cerrado es el espacio que, sin ser patio de manzana, está delimitado en todos sus lados por fachadas interiores y linderos laterales.
 - Patio de parcela abierto es el entrante en fachada a viario, a patio de manzana o a espacio libre público o zona verde privada.
 - Patio bajo rasante o inglés es el situado bajo la rasante aplicable a la(s) fachada(s) a que sirve, cerrado por edificación y/o terreno por todos sus lados.
 - Patio mancomunado: los comunes a dos volúmenes edificados colindantes.
 - Como vacíos o discontinuidades en un edificio también se diferencian pasos y cortes en la edificación que tendrán carácter análogo al dado a los patios en estas Ordenanzas.

Artículo 4.3.5 Anchura y altura de patios

- Se entiende por anchura de patio la medida de la separación mínima entre paramentos de fachada opuestos, incluidos salientes, salvo cornisas y aleros.
- Se entiende por luz recta frente a un hueco con apertura a patio la longitud del segmento, perpendicular al paramento correspondiente, medido desde cualquier punto de dicho hueco al muro o lindero más próximo.
- La altura de los patios se medirá desde la cota de piso de la planta a la que sirven hasta la más elevada de las cotas de coronación de los paramentos que recaigan sobre él, o de los cuerpos edificados que sobrepasen la envolvente máxima técnica de cubiertas medida conforme al artículo 4.2.9 respecto a las líneas de cornisa del patio. La altura computable a estos efectos de los cuerpos edificados retranqueados respecto a los paramentos del patio será la altura de coronación de dichos cuerpos trasladada al paramento del patio más próximo según una línea de 30° sexagesimales.
- Los patios de cualquier tipo deberán mantener uniformes o incrementar sus dimensiones en toda su altura.
- Los patios no podrán ocuparse con salientes, salvo cornisas, aleros, balcones y balconadas, autorizadas en patio de manzana por las ordenanzas zonales o el desarrollo del planeamiento.

(49)

Artículo 4.3.6 Condiciones de patio de manzana

- Cuando se ordenen patios de manzana no definidos en el Plan General, o se modifiquen o adapten las alineaciones en él señaladas, la forma y dimensiones resultantes permitirán inscribir un círculo de diámetro al menos igual a la mayor de las alturas de las fachadas que a él recaigan medidas conforme al punto 3 del artículo precedente, y una anchura mínima de 8 m.
- Para el trazado del círculo inscribible se tendrán en cuenta todos los elementos salientes de fachada excepto: cornisas, aleros, balcones, balconadas y miradores.
- Los áticos retranqueados respecto al plano de fachada del patio de manzana según estas Ordenanzas no contabilizarán a efectos de determinar el círculo inscribible mínimo.

Artículo 4.3.7 Condiciones de patios de parcela cerrados

- Los patios de parcela cerrados permitirán la inscripción de un círculo de diámetro al menos igual a la mayor de las luces rectas exigibles, conforme al siguiente cuadro, en el que H expresa la altura del patio:

LUZ RECTA EXIGIBLE (EN METROS)		
TIPO DE PIEZA O CUARTO	NORMAL	MÍNIMO
HABITABLES EXCEPTO DORMITORIOS Y COCINAS	0,30 x H	3,50
DORMITORIOS	0,25 x H	3,50
COCINAS	0,20 x H	3,00
NO HABITABLES Y ESCALERAS	0,15 x H	3,00

- En patios de menos de siete metros de altura de viviendas unifamiliares, las luces rectas mínimas podrán disminuirse a dos metros.
- Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como plano del paramento frontal el del lindero, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio mancomunado con el edificio colindante siempre que se cumplan las condiciones fijadas para éstos (artículo 4.3.10).
- Los patios de parcela cerrados podrán iniciarse en plantas baja o de piso. Su pavimento no podrá situarse a una cota superior a 0,30 m, por encima del forjado de suelo de cualquiera de los cuartos o piezas a que sirva.

Artículo 4.3.8 Condiciones de patios de parcela abiertos

- Sus dimensiones mínimas se establecen en función de: su frente o anchura, dimensión del lado abierto, su fondo o profundidad respecto a fachada, y, su altura.
- Se consideran patios abiertos aquellos que, presentando algún hueco en sus paramentos, tengan un fondo igual, o superior a 1,50 metros.
- Los patios cumplirán las siguientes condiciones:
 - Frente: mayor o igual a 0,15 x altura, con un mínimo de 2,25 metros si no hay huecos en los paramentos enfrentados y de seis si los hubiera.
 - Fondo: mayor o igual a 1,50 metros y menor o igual a vez y media el frente.

Artículo 4.3.9 Condiciones de patios bajo rasante, o ingleses

- Los patios ingleses tendrán unas dimensiones iguales o superiores a 2 metros cuando iluminen una sola planta y las establecidas para patios de parcela cerrados en los demás casos.
- Estarán dotados de protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de equipamientos. El pavimento del patio no podrá situarse a más de 0,30 m, sobre la cota superior del forjado de suelo de cualquiera de los cuartos o piezas a que sirva.
- Salvo que la ordenanza de zona determine lo contrario los patios ingleses sólo serán admisibles en edificios con uso de equipamiento, productivo o terciario.
- En las plantas enterradas servidas por un patio inglés, tendrá consideración de planta sobre rasante a los efectos del cómputo de edificabilidad, una franja igual a la fachada del patio y fondo igual a la mitad de la distancia existente desde la fachada del patio hasta la fachada enterrada opuesta, con un mínimo de 10 metros.
- Podrán realizarse patios de ventilación con un fondo inferior a 2 metros sirviendo exclusivamente a espacios destinados a garaje o instalaciones. A estos patios no se les aplicará lo dispuesto en el punto anterior.

Artículo 4.3.10 Condiciones de patios mancomunados

- Son patios mancomunados los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo.

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 3 – Condiciones de Higiene
ORDENACIÓN



ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER

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

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 3 – Condiciones de Higiene

2. La mancomunidad de patios no podrá suponer una reducción superior al 25% de las superficies mínimas obligatorias, de cada una de las porciones de patio que se agrupen.

3. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.

4. Los patios mancomunados sólo podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, y no mediante muros de fábrica.

Artículo 4.3.11 Condiciones de patio en espacios y volúmenes libres de parcela

Todo espacio o volumen libre de parcela (artículo 3.4.7.) deberá cumplir las condiciones de patio de parcela cerrado aplicables a los siguientes aspectos, salvo que se señale lo contrario en el Plan y sin perjuicio del cumplimiento de la luz recta mínima exigible:

- Los tipos de piezas o cuartos que lo utilizasen para iluminación y/o ventilación.
- Piezas no habitables, si no se diese la condición anterior.

Artículo 4.3.12 Condiciones de pasos en la edificación

1. Se podrá interrumpir la edificación con pasos que afecten como mínimo a la planta baja y primera. Su anchura no podrá ser inferior a 4 metros pudiendo servir para permitir el acceso de vehículos de emergencia.

2. La posibilidad de utilización de los pasos para iluminación y ventilación será la establecida en el artículo 4.3.7, considerando que las dimensiones para patios de parcela cerrados a aplicar fueran:

- Anchura del patio: la del paso.
- Longitud del patio: la dimensión del solape de los paramentos enfrentados a ambos lados del paso.
- Altura del patio: el doble de la altura libre del paso.

(50)

Artículo 4.3.15 Acceso a cubiertas y patios

A fin de facilitar las operaciones de mantenimiento, conservación y reparación, salvo en el caso de vivienda unifamiliar o de un único establecimiento, todo edificio dispondrá de accesos a sus tejados o cubierta y a los patios de parcela o manzana. Dichos accesos deberán realizarse desde un distribuidor, local, escalera u otro espacio de uso común del edificio.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CALIDAD

Artículo 4.4.1 Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas

En todas las edificaciones se aplicará la Ley de Cantabria 3/1996 de 24 de Septiembre y la demás normativa vigente y ordenanzas, o disposiciones municipales referidas a supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 4.4.2 Condiciones de acceso al edificio

1. Las edificaciones deberán contar con acceso desde vía rodada pública, aunque sea a través de vial o espacios libres privados. La distancia a recorrer entre el vial, sea público o privado, y el portal o ingreso al edificio no superará 50 metros, debiendo quedar garantizado el acceso de vehículos de emergencia hasta el portal o ingreso al edificio. El vial privado, deberá además reunir las siguientes condiciones:

- Anchura mínima de 6 metros, con características de urbanización propias del vial compartido.
- Las parcelas privativas resultantes darán frente al vial.
- En el supuesto de soluciones de fondo de saco finalizará en rotonda que permita el giro de vehículos automóviles.

2. Las longitudes de vial a recorrer entre vial y portal o ingreso a edificio podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento de mayor rango, cuando de ello resulte una mejor ordenación y adecuación a las características del entorno en que se inserte.

Artículo 4.4.3 Espacios libres de parcela de acceso público

Para que un patio de manzana o una zona verde privada calificado como tal en el planeamiento pueda servir para dar acceso a viviendas o locales, deberá reunir las siguientes condiciones:

- Anchura mínima de 5 m. en todo su recorrido, destinado a uso peatonal y a paso de vehículos de emergencia.
- Esta dimensión mínima no podrá ser minorada por instalaciones o elementos estructurales, salvo en el caso de accesos de anchura superior a 7,50 m., en que podrá ocuparse por pilares u otros elementos para formar dos partes de al menos 3,50 m. de ancho.
- Si está ocupado bajo rasante, el forjado de suelo deberá soportar el peso de vehículos.

Artículo 4.4.4 Portales y accesos

- Excepto en el caso de viviendas unifamiliares, y del primer supuesto contemplado en el artículo 11.4.9, apartado 4, los edificios contarán con puerta de acceso al portal de entrada de ancho superior a 1,30 m.
- Los portales tendrán una anchura mínima de 2,20 m. hasta el arranque de la escalera principal o ascensor si lo hubiera.
- Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparate o vitrina comercial en los portales y accesos al edificio.

Artículo 4.4.5 Escaleras y circulación interior

- La anchura libre mínima de las escaleras de utilización por el público y/o comunes será:
 - 1,50 metros en edificios públicos y uso terciario.
 - 1,20 metros en los demás casos.
- La anchura libre mínima en escaleras interiores de vivienda o local que no sean de utilización por el público y/o comunes, será:
 - 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 m².
 - 1,00 metros en los restantes supuestos.
- Salvo en viviendas unifamiliares, la anchura de escaleras será uniforme en todo su recorrido.

(51)

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 4 – Condiciones de Seguridad y Calidad

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER





4. Cada tramo continuo de escaleras no podrá tener más de once tabicas ni menos de tres. Las dimensiones de huella y contrahuella se mantendrán uniformes en toda la escalera con un mínimo de 28,00 centímetros para la primera y un máximo de 17,50 centímetros para la segunda.
5. Se dispondrá de una escalera por cada 32 viviendas o cada 3.200 m² de superficie construida de las plantas a que sirvan. De cada dos escaleras, una de ellas podrá sustituirse por dos ascensores, sin perjuicio del cumplimiento de las Exigencias Básicas de Seguridad en caso de Incendio en los edificios.
6. En edificios de uso residencial no se admiten escaleras de uso público y/o comunes sin luz y ventilación natural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en las plantas bajo rasante. En este último caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. 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 m², y superficie de ventilación de, al menos, 50 cm². En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación central 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 superior a 2/3 de la superficie útil de caja de escalera y se emplearán materiales traslúcidos en su construcción. El ojo de escalera quedará libre en toda su altura y se podrá inscribir en él un rectángulo de al menos 1,20 metros cuadrados.
7. En edificios destinados en exclusiva a usos distintos al de vivienda se admiten escaleras sin iluminación y ventilación natural, siempre que el edificio cuente con un sistema de aire acondicionado y/o ventilación que dé servicio a la propia escalera rigiendo, en otro caso, las determinaciones establecidas para el uso de vivienda.
8. La anchura libre mínima en cualquier dirección de los desembarcos de escalera, pasillos, distribuidores o cualquier otro elemento común de circulación será 1,50 metros.
9. Si las puertas de ascensores, viviendas o locales abren hacia elemento común de evacuación, las dimensiones establecidas en el apartado 9 se modificarán en lo que proceda para garantizar el cumplimiento de la Normativa de Incendios y Accesibilidad más exigente aplicable.
10. El desembarque del ascensor se hará sobre un elemento común de circulación.
11. La forma y dimensiones de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla desde cualquier local o vivienda hasta la vía pública.
12. Las rampas cumplirán las condiciones de pendiente, anchura y materiales establecidas en la normativa vigente sobre barreras urbanísticas y arquitectónicas, sin perjuicio de otras normativas más restrictivas.

(52)

previa justificación en el proyecto, se podrán reducir las distancias del planeamiento hasta un mínimo de 3 m.

Cuando se trate de varios edificios existentes en la misma parcela, se procurarán soluciones que no perjudiquen la distancia entre bloques y que mantengan una distancia igual a la altura de cornisa del edificio de mayor altura. En caso de considerarse una solución que no verifique lo anterior y previa justificación en el proyecto por una mejor posición del ascensor con respecto al acceso de las viviendas, la escasa incidencia en el espacio privado transitable, la inexistencia previa de dicha distancia u otros motivos, podrá implantarse reduciendo tales distancias, garantizando en todo caso una distancia mínima entre edificios de 5 metros, y primando esto sobre las condiciones tipológicas subsidiarias establecidas en el artículo 4.2.1.

- Los espacios de titularidad pública existentes no calificados expresamente como viario o dotación pública, podrán ser utilizados a estos fines previa autorización del Ayuntamiento cuando no cause un impacto paisajístico negativo en la imagen urbana de la calle.
 - El cerramiento de la columna de movimiento se ejecutará con los materiales y criterios de composición del edificio existente, o bien mediante soluciones constituidas exclusivamente por carpintería acristalada.
- c) En edificios sometidos a obras de acondicionamiento general, reconstrucción, reconstrucción o rehabilitación integral la instalación deberá resolverse dentro del volumen preexistente, sin que sean de aplicación las particularidades enunciadas en previos apartados.
 - d) En el supuesto de edificios fuera de ordenación de los contemplados en el artículo 1.3.10, la ejecución de las obras requerirá el levantamiento por parte del Ayuntamiento, y a instancia de los propietarios, del acta previa en que se recoja el estado, situación y valoración del edificio a efectos de expropiación, y la expresa aceptación de ésta por los propietarios.
 - e) En cualquier caso, la instalación de ascensores cumplirá las condiciones de protección contra incendios que sean de aplicación.

4. En el caso de viviendas unifamiliares existentes sin ascensor se respetarán las siguientes condiciones:

- a) Se deberá respetar la distancia marcada por la ordenanza que le sea de aplicación en el frente de parcela.
- b) En lo demás, se estará en lo dispuesto en el apartado 3 anterior.

5. En el caso de viviendas existentes sin ascensor, los ascensores se podrán ubicar en el interior del edificio en parte del hueco de la escalera preexistente, y sacando parte de ésta al exterior. En este caso la superficie ocupada por la misma fuera de la envolvente del edificio será la estrictamente necesaria para ejecutar la instalación con un máximo de 6 metros cuadrados de superficie de nueva ocupación, y se considerará no computable a efectos del artículo 3.6.2; asimismo la nueva escalera quedará a lo dispuesto en lo establecido en el apartado 3.c) anterior. Esta solución no podrá adoptarse en los supuestos del apartado 3. d) y el anteriores.

6. Cuando se trate de la instalación de ascensores en edificios catalogados se atenderá a lo siguiente:

- a) En edificios catalogados nivel 3, ambiental, se aplicarán los criterios del apartado 3 anterior con carácter general, permitiendo las obras de reforma estructural imprescindibles para la instalación del ascensor, ya sea en el interior o en el exterior del edificio. En este nivel, la ubicación del ascensor no se podrá realizar en fachadas visibles desde la vía pública.
- b) En edificios catalogados nivel 2, estructural, sólo podrán instalarse ascensores en el interior del edificio o en patios interiores no visibles desde el exterior, y ninguna instalación del mismo podrá sobresalir de la envolvente exterior del edificio. Para ello se permiten las obras de reforma estructural imprescindibles para la instalación del ascensor.
- c) En edificios catalogados nivel 1, integral, sólo podrán instalarse ascensores que cumplan los requisitos establecidos para el nivel 2 anterior, con las obras permitidas expresamente para este nivel de protección y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 4.4.7 Pasarelas peatonales

1. Con carácter general podrán construirse pasarelas peatonales asociadas a usos públicos, que conecten entre sí equipamientos, calles, espacios libres, o alguno de los elementos citados con otro de distinto tipo.
2. Estas podrán partir y unir terrenos, edificios o, uno y otro, permitiéndose expresamente la conexión de edificios dotacionales o de interés público mediante pasarelas que partan y lleguen a una determinada planta de la edificación.

(53)

Artículo 4.4.6 Ascensores

1. En obra nueva, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, y en aquellos en que por su destino sea manifiestamente innecesario, deberá instalarse un ascensor por cada escalera cuando la diferencia de altura entre plantas sobre rasante exceda de 3 plantas o 10,50 m.
 2. En edificios de viviendas existentes sin ascensor, la instalación del ascensor se realizará preferentemente mediante la aplicación de los criterios establecidos en los apartados 3, 4, 5 y 6 siguientes, y si ello resultare técnica o económicamente inviable, se acudirá a otras soluciones en exclusiva atención de lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/2011, de 4 de Marzo, de Economía Sostenible, es decir, sin atender al cumplimiento de lo establecido en los apartados citados. Por tanto, mientras no sea necesario acudir a otros mecanismos, los apartados 3, 4, 5 y 6 se considerarán vinculantes.
- En todo caso la superficie construida en la cuantía estrictamente necesaria para ejecutar la instalación, no tendrá la consideración de computable a efectos del artículo 3.6.2, ni se tendrá en cuenta a efectos de ocupación.

3. La instalación de ascensores en edificios existentes se realizará preferentemente por el interior del edificio, y si ello no fuera aconsejable, por el exterior, atendiendo a los siguientes criterios, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior:

- a) Cuando la instalación se ejecute en el interior del edificio y afecte a patios preexistentes, se deberá respetar una luz recta mínima de 3,00 m, si se trata de piezas habitables y de 2,25 m, en el resto de los casos, primando esto sobre lo establecido en el artículo 4.2.14, apartado 2 al y bi). En estos casos los huecos de ventilación de las viviendas y núcleos de comunicación podrán ser anulados, desplazados o modificados siempre que cumplan con los parámetros de habitabilidad, aspecto que deberá justificarse en el proyecto.
- b) Cuando la instalación se ejecute en el exterior del edificio, se potenciará su implantación en fachadas no visibles desde viales públicos existentes y previstos en el planeamiento, o en su defecto, en testeros; y sólo si se justificase la imposibilidad de su implantación en tales ubicaciones, se podrá situar en fachada visible desde vía pública. En cualquier caso se atenderá a lo siguiente:

- Su ubicación procurará ser tal que no agrave las condiciones de distancia a vía pública o colindantes que presente el edificio, a menos que sean superiores a las requeridas en el planeamiento, en cuyo caso se atenderá a éstas. En caso de considerarse una solución que no verifique lo anterior, y



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

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 4 – Condiciones de Seguridad y Calidad

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



- Los cerramientos laterales serán acristalados, salvo en la parte estructural que será del material escogido en el diseño de la pasarela.
- Deberá existir un gallo mínimo de 4,50 metros respecto del espacio sobre el que se ubique; la reducción de esta distancia se permite mediante Estudio de Detalle y deberá estar informada por los Servicios Técnicos Municipales en relación a su compatibilidad con el tráfico rodado que circule o pueda circular bajo la pasarela.

Artículo 4.4.8 Señalización

Los edificios de uso público contarán con la señalización correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, posición de accesos y servicios, posición de aparatos de extinción de incendios, localización de medios de circulación para minusválidos, señalamiento del pedregajado de escaleras, y cuanta otra señalización sea precisa para facilitar la orientación de las personas y la evacuación del edificio en caso de siniestro.

Artículo 4.4.9 Otros

El resto de aspectos no regulados en el presente capítulo (prevención de incendios, prevención de caídas, calidad de la construcción y aislamiento de la edificación), queda regulado según la normativa de aplicación.

CAPÍTULO 5 CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 4.5.1 Adecuación de las construcciones al ambiente

- Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachada de edificaciones existentes y las obras en locales de planta baja deberán tener en cuenta el ambiente en que se encuentren y el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y/o las edificaciones preexistentes.
- No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno o causen impacto negativo en el paisaje.
- Los planes especiales y/o los redactados para conjuntos histórico artísticos, podrán exigir la demolición de obras o instalaciones existentes en que concurran circunstancias de inadecuación al edificio o al ambiente, esta demolición irá vinculada a la restitución del inmueble a su estado original. También podrán establecer condiciones estéticas pormenorizadas aplicables a cualquier elemento constitutivo de la apariencia o imagen arquitectónica de los edificios, viario o espacios libres.

(54)

- Los tendereros dispondrán de elementos que eviten que su contenido sea visible desde las vías o espacios libres públicos del entorno del edificio.

Artículo 4.5.3 Modificación de fachadas

- La modificación de fachadas requiere un proyecto del conjunto de la misma, que garantice la calidad y uniformidad de la intervención, y el compromiso unánime de la comunidad de propietarios, o del propietario único, de ejecutarlo conforme a sus especificaciones.
- El cierre de terrazas y/o salientes no es autorizable, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 3.6.2, apartado 3 a). En este caso se permite el cierre siempre que exista un proyecto de conjunto, el cerramiento individual sea la puesta en práctica parcial de dicho proyecto, y se ejecute el cierre de la totalidad de las terrazas y/o salientes contemplados en el proyecto. El cierre se realizará mediante fachadas ligeras constituidas exclusivamente por carpintería acristalada cuyo diseño y color deberán armonizar con la composición del resto de la fachada. No se permite el cierre de terrazas que requiera la construcción de obras de fábrica, forjados o cualquier sistema de techumbre o cubrición.
- La apertura de nuevos huecos en fachada, la transformación de los existentes y/o la conversión de celosías de tendereros en huecos practicables, no es autorizable salvo que medie proyecto unitario de modificación de fachada y se ejecute en una sola vez.
- 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 4.5.4 Tratamiento de las cubiertas

- 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 edificación colindante.
- El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para la petición de licencia.
- Las reparaciones parciales o intervenciones puntuales en cubierta respetarán los materiales preexistentes de la cubierta que se repara o modifica.
- En zonas de aplicación de la ordenanza de manzana alineada los faldones de cubierta deberán ser continuos, no admitiéndose cambios de pendiente ni discontinuidades verticales.

Artículo 4.5.5 Instalaciones

Todas las instalaciones de los edificios deberán disponerse de modo que no sean visibles desde viario y/o espacios libres de uso público, con la salvedad de aquellas que se implanten en edificaciones destinadas a infraestructuras básicas.

Artículo 4.5.6 Publicidad exterior

Se regula mediante la/s ordenanza/s al efecto.

Artículo 4.5.7 Protección del arbolado y plantaciones

- El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no se sitúe en ámbito calificado como zona verde, jardín o espacio libre, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de ejecución del planeamiento o por fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
 - Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata con portes y características análogas según existencias en viveros comerciales.
 - Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.
- Cualquier trabajo público o privado 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 cualquier actividad de la obra, a lo largo del tronco en una altura no inferior a los 2 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.
- Cuando la ejecución de un proyecto requiera o prevea la desaparición de arbolado existente, el Servicio de Parques y Jardines del Ayuntamiento valorará la posibilidad de trasplante en la parcela objeto de proyecto o en otra ubicación. En caso de no considerarse adecuado se plantarán tres nuevos ejemplares de las especies determinadas por el citado Servicio con un contorno mínimo de 18 cm, medido a 1 m. de la base del árbol en alguno de los siguientes emplazamientos:

- La parcela o terreno en que se vaya a realizar la actuación.
- En viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.

(55)

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 5 – Condiciones Estéticas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



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

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 5 – Condiciones Estéticas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



5. Los gastos derivados de las actuaciones indicadas en el punto anterior correrán a cargo del promotor o solicitante de la actuación.

6. La construcción de nueva edificación deberá ir acompañada de la plantación de al menos 3 árboles por cada 100 m² de parcela no ocupada por la edificación ni por el aparcamiento asociado a la misma. El contorno mínimo del árbol a plantar será de 18 cm, medido a 1 m. de la base del árbol.

7. Se prohíbe expresamente la plantación de especies invasoras, y en particular el plumero (*Cortaderia selloana*), la chilca (*Baccharis halimifolia*), la uña de gato (*Carpobrotus edulis*), la reynoutria (*Reynoutria japonica*), y la cotula (*Cotula coronopifolia*).

Artículo 4.5.8 Cerramientos

1. Los cerramientos provisionales de solares y terrenos se situarán sobre la alineación oficial, tendrán una altura comprendida entre 2 y 3 m., y se formarán con materiales que garanticen su estabilidad y buen estado de conservación.

2. Los nuevos cierres que se proyecten estarán constituidos por un zócalo de sillería, mampostería, hormigón abujardado, material que constituya la fachada del edificio u otros materiales que garanticen un buen aspecto y el correcto mantenimiento del cerramiento, con una altura máxima de 1,30 m., completado en su caso mediante protecciones difusas tipo balustrada o cerrajería estéticamente acordes, hasta una altura máxima total de 1,80 metros. Sobre esta altura y tras el cierre podrán realizarse libremente plantaciones vegetales de cualquier tipo.

La medición se realizará sobre la rasante del terreno; en calles con pendiente, el cierre será escalonado de modo que la parte más alta de cada tramo no supere las medidas anteriores. La cadencia de los paños se establecerá en el proyecto técnico, adaptándose a la pendiente de la calle y garantizando la protección de la parcela.

3. Con independencia de lo expuesto en el punto anterior, los cierres artísticos y los muros de sillería existentes en la actualidad se mantendrán y consolidarán, conservándose en todo caso su diseño y traza, con las modificaciones que impongan la apertura de nuevos accesos para servicio de la finca.

4. Todo proyecto que suponga parcelación urbanística, y/o edificación no alineada a calle, explicará el diseño y materiales de cerramiento previstos, cuya ejecución estará incluida y será obligatoria en la realización de las obras.

(56)

2. Cabrán autorizar la evacuación de humos utilizando los patios comunes del edificio siempre que: el conducto o chimenea esté provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas; el paso y salida de humos no incida en huecos existentes o reduzca sus luces rectas; no se mermen las condiciones dimensionales mínimas del patio.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbrera más alta situada a menos de 8 metros.

4. Las chimeneas de evacuación de actividades industriales, hoteleras o las instalaciones colectivas de calefacción contarán con filtros depuradores.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Artículo 4.6.4 Evacuación de residuos sólidos

Los usos terciarios comerciales, hoteleros y lúdicos contarán con un local para cubos de basura que cumplan las siguientes condiciones:

a) Su superficie útil será de 0,25 metros cuadrados de superficie por cada 100 metros cuadrados de superficie útil de uso por el público, con un mínimo de 5 metros cuadrados de superficie.

b) Cuando el local no posea ventilación natural cruzada, la ventilación se hará mediante chimenea independiente.

c) Los locales poseerán un sistema de baldeo manual, rejillas de vertido de aguas de limpieza y un adecuado tratamiento de solados y paredes, como alcatado.

Artículo 4.6.5 Dotación sanitaria

1. Los inodoros estarán dotados de sifón hidráulico con la correspondiente ventilación.

2. Cada local independiente dispondrá al menos de:

a) Cuarto de aseo propio dotado de lavabo e inodoro; o,

b) Acceso, a través de zonas comunes de circulación, a aseos de uso colectivo, separados para hombres y mujeres y situados a una distancia máxima de 50 metros de recorrido y una planta de altura.

3. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable, con dotación suficiente para las necesidades propias de los usos que alberga. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y a cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

4. No se podrá otorgar licencia para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no esté garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, a través del sistema de suministro municipal, u otro, que acredite la garantía sanitaria de las aguas.

Artículo 4.6.6 Energía eléctrica

1. Los centros de transformación propios de un edificio no podrán situarse por debajo del primer sótano.

2. Todos los edificios deberán disponer de instalaciones diferenciadas por consumidores y dispondrán de un local con características adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Artículo 4.6.7 Comunicaciones

1. Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones R.D. 401/2003, de 4 de Abril.

2. Todos los edificios dispondrán de buzones para correspondencia en un lugar fácilmente accesible por el servicio de correos.

3. Los edificios situados en suelo urbano deberán construirse con previsión de las canalizaciones de telecomunicaciones, si el uso a que se destinan precisa o prevé esta dotación.

4. Las viviendas en tipología colectiva y los locales en edificios compartimentados, contarán con intercomunicación en circuito cerrado con el portal.

Artículo 4.6.8 Instalaciones de clima artificial

1. Los edificios dispondrán de instalaciones térmicas apropiadas para proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos.

2. Los aparatos de acondicionamiento, como cualquier tipo de instalación, no podrán en ningún caso sobresalir de la fachada, tanto exterior como interior o a patio de parcela o manzana, debiendo quedar además no visibles desde la vía pública e integrados en la composición de fachada.

(57)

CAPÍTULO 6 CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 4.6.1 Evacuación de aguas pluviales

1. Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertido libre, salvo cuando las aguas recojan en patios o espacios libres de la propia parcela y no puedan desfogarse por escorrentía fuera de la parcela.

2. La red de evacuación cumplirá las condiciones establecidas en la reglamentación de la compañía que preste el servicio.

3. El sistema de la red de evacuación de aguas de la parcela y edificio será separativo, independientemente del sistema de la red de saneamiento local.

Artículo 4.6.2 Evacuación de aguas residuales

1. En suelo urbano la evacuación de aguas residuales deberá acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, y cumplirá las condiciones establecidas en la reglamentación de la compañía que preste el servicio y en la legislación vigente.

2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá de arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

3. Las aguas residuales no domésticas, y en particular las de origen industrial, deberán ser tratadas hasta los niveles establecidos en la legislación vigente antes de su vertido a la red general; además, la instalación de depuración y el tratamiento aplicado deberán obtener la aprobación previa de los organismos competentes.

4. El sistema de la red de saneamiento del edificio será separativo, independientemente del sistema de la red de saneamiento local.

5. Estas condiciones tendrán carácter subsidiario respecto a ordenanzas, en vigor o de aprobación futura, tramitadas reglamentariamente.

Artículo 4.6.3 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. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran siempre que estén situadas en edificio de uso exclusivo.

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 7 – Condiciones Ambientales

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER





3. La salida de aire caliente de la refrigeración deberá hacerse por cubierta, patios de parcela, o espacios libres de parcela. Cuando sea imposible el cumplimiento de esta condición, cabrá resolver la salida a espacio público, siempre que se sitúe a una distancia superior a 2,50 m. sobre la rasante y no produzca goteo u otras molestias.

4. Las características, ubicaciones, descargas, distancias, así como cualquier aspecto a determinar sobre las instalaciones de clima artificial, atenderán a lo dispuesto en la normativa y legislación de aplicación.

Artículo 4.6.9 Impacto de las actividades

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Ordenanzas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos en lo que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- b) En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
- c) En el perímetro del local, o de la parcela si la actividad es en edificio aislado, para la comprobación de ruidos vibraciones, olores o similares.

Artículo 4.6.10 Emisión de humos y gases

1. Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices:

- a) Índice de ennegrecimiento de Rügélmann en funcionamiento:
 - En edificios no industriales 0,0
 - En edificios industriales 1,0
 - En zona de industrias o almacenes 1,5
- b) Índice de ennegrecimiento de Rügélmann en arranque:
 - En edificios no industriales 1,0
 - En edificios industriales 2,0

- En zona de industrias o almacenes 2,5
- c) Índice de emisión de polvo en Kg./hora:
 - En edificios no industriales 1,5
 - En edificios industriales 1,5
 - En zona de industrias o almacenes 5,0

2. Los locales destinados a actividades económicas en plantas bajas de edificios de uso compartido deberán contar con conductos verticales independientes para ventilación forzada y extracción de humos.

Artículo 4.6.11 Concentración de contaminantes

La concentración de contaminantes se regula mediante los baremos establecidos en la normativa vigente de aplicación, siendo las disposiciones de referencia las siguientes:

- Ley 34/2007, de 15 de Noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

Artículo 4.6.12 Densidad de contaminantes

La densidad máxima de emisión de contaminantes no sobrepasará los siguientes valores:

- a) Emisión total media mgr./m³. en 24 horas 300
- b) Emisión total punta mgr./m³. en 1 hora 600
- c) Emisión de polvo media mgr./m³. en 24 horas 180
- d) Emisión de polvo punta mgr./m³. en 1 hora 360

(58)

Artículo 4.6.13 Niveles de ruido admisibles

1. 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 aprobado por Real Decreto 1367/2007. 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".

Las "áreas urbanizadas existentes" quedarán sujetas al régimen previsto para éstas en la Ley del Ruido y en el RD 1367/2007. El análisis de la compatibilidad entre "áreas urbanizadas existentes" y el cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos para cada una de ellas quedarán supeditados a lo que resulte del mapa de ruido y, en su caso, a lo previsto en los planes de acción que resulte necesario elaborar a la luz de lo previsto en aquel. Por lo tanto, será la aprobación de estos instrumentos la que determinará, para las Áreas Urbanizadas Existentes, la aplicación de los objetivos de calidad acústica que, para cada uno de los sectores de zonificación acústica, establezca el Plan General.

2. Independientemente de lo anterior se deberá atender a lo establecido en la legislación vigente y en la ordenanza municipal pertinente que se encuentre en vigor.

Para su cumplimiento, corresponde al promotor de la actuación urbanística la realización del correspondiente estudio de ruido para determinación de los niveles sonoros esperables. Así mismo, corresponde a dicho promotor establecer los medios de protección acústicos que sean precisos en caso de superarse los umbrales recomendados en la legislación vigente. Dicho estudio y propuesta de adopción de medidas debe aprobarse con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación.

3. En cumplimiento de la Memoria Ambiental, en el entorno inmediato y en el interior de las zonas acústicas más limitativas de la Ordenanza los proyectos de urbanización introducirán pavimentos sonorreductores de cara a disminuir el ruido provocado por el tráfico rodado. Esto será de obligado cumplimiento en los alrededores de equipamientos sanitarios, docentes y culturales.

Artículo 4.6.14 Niveles de vibración

En cuanto al establecimiento de los niveles de vibración permitidos en las edificaciones cabe mencionar el RD 1367/2007, el cual en su anexo II fija dichos valores máximos.

En la siguiente tabla se muestran los objetivos de calidad para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones, según su uso:

USO DEL LOCAL COLINDANTE	ÍNDICE DE VIBRACIÓN LAW
Vivienda o Uso residencial	75
Hospitalario	72
Educativo o cultural	72

Artículo 4.6.15 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria

1. Los edificios deberán seguir los parámetros y procedimientos especificados en la normativa vigente y en la ordenanza municipal al respecto, que establezca que una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de la demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá mediante la incorporación en los edificios de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura.

2. Los edificios de nueva construcción y los edificios existentes rehabilitados integralmente o que cambien de uso, en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta, de titularidad pública o privada, dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua caliente sanitaria.

3. Las instalaciones solares térmicas señaladas en el apartado anterior aportarán un mínimo del 30% de la energía necesaria para satisfacer la demanda de agua caliente sanitaria o para el calentamiento de las piscinas cubiertas climatizadas. En el caso de instalaciones que superen una demanda de 5.000 litros/día de agua caliente sanitaria, y con una fuente de apoyo eléctrica, el porcentaje será el señalado por el Código Técnico de la Edificación.

4. Se reducirán, justificadamente, los porcentajes de aporte mínimo de energía por captación solar, respecto de lo establecido en el apartado anterior, en los siguientes casos:

- a) Cuando el emplazamiento no cuente con suficiente acceso al sol por barreras externas al mismo.
- b) En edificios rehabilitados, cuando existan graves limitaciones arquitectónicas derivadas de la configuración previa del edificio existente o de la normativa urbanística que le sea de aplicación.
- c) En edificios de nueva construcción, cuando, por aplicación de estas ordenanzas o de los criterios de cálculo especificados en la normativa vigente, no sea posible disponer de la superficie de captación suficiente.

(59)



Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 6 – Condiciones Ambientales

ORDENACIÓN



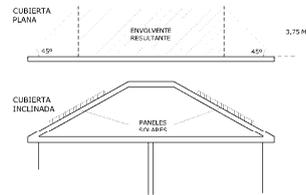
- d) Cuando una cantidad superior al 40% de la demanda total sea suministrada por energías renovables o residuales, de manera que la suma de esta aportación y la solar cubra el 100% de las necesidades energéticas.
- 5. Se eximirá de realizar la instalación, justificadamente, en los siguientes casos:
 - a) Cuando la aplicación de esta ordenanza recaiga sobre bienes protegidos por la legislación de patrimonio histórico - artístico, o edificios catalogados de niveles 1 y 2.
 - b) En uso residencial: en el caso de viviendas unifamiliares, cuando no sea posible alcanzar el 25% de la demanda energética necesaria para agua caliente sanitaria, y en el caso del resto de viviendas, cuando no sea posible alcanzar el 25% de la demanda energética necesaria para agua caliente sanitaria siempre que el 25% no suponga una demanda energética diaria superior a 90 MJ.
 - c) En uso distinto al residencial, cuando la demanda de energía diaria para la producción de agua caliente sanitaria fuera inferior a 20 MJ.
 - d) Cuando se justifique la imposibilidad de realización de la instalación previa a solicitud del promotor mediante informe suscrito por técnico competente y siempre que así sea determinado por los Servicios Técnicos Municipales.
- 6. Las instalaciones de energía solar térmica deberán cumplir la normativa vigente en cada momento.
- 7. En las instalaciones de energía solar, se aplicarán las medidas necesarias para impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica. Se preservarán y protegerán los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio.
- 8. El subsistema de captación de la energía solar, para lograr la máxima eficiencia, se orientará al Sur con el desvío mínimo posible y la inclinación respecto a la horizontal será la misma que la latitud geográfica de Santander. En los casos en los que la orientación y/o la inclinación de los captadores solares se aparten del óptimo se podrá compensar la eventual pérdida con el aumento de la superficie necesaria para alcanzar el aporte solar mínimo exigido.
- 9. En usos terciarios no hoteleros y en usos productivos, se podrá solicitar la sustitución de parte de la dotación de paneles destinados a uso sanitario por otros de carácter fotovoltaico en aquel porcentaje que se considere necesario y bajo

justificación expresa de la inecesidad de la dotación sanitaria en base a la actividad que desarrollen. El acogimiento al presente artículo será evaluado por los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

10. La instalación de los paneles en las edificaciones deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) En cubiertas inclinadas los paneles de captación de energía solar se integrarán en los faldones de cubierta con la misma inclinación de éstos y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio.
- b) En cubiertas planas los paneles solares deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a 45° desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a 3,75 metros de altura, medida desde la cara superior del último forjado. El peto de protección de cubierta deberá prolongarse con protecciones difusas estéticamente acordes con el lugar, sin formar frentes opacos continuos, hasta la altura máxima del panel. No será necesario prolongar el peto citado siempre que la distancia, medida desde la parte más próxima del panel al plano de fachada, sea igual o superior que la distancia existente entre la cara superior del forjado de cubierta y la parte más alta del panel.

Figura 10. Posición de paneles solares



(60)

- c) En el caso de edificios catalogados, la solución que se aplique será la que dicte favorablemente el órgano municipal competente
- d) En fachadas, podrán situarse paneles de captación de energía solar, con la misma inclinación de éstos y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio.
- e) Cualquier otra solución para la implantación de paneles solares, distinta de las anteriormente señaladas, no podrá resultar antestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad, por lo que el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que lo incumpla dentro del marco de aplicación de lo dispuesto en estas Ordenanzas y de la normativa vigente sobre la captación y el aprovechamiento de la energía solar térmica.

Artículo 4.6.16 Protección de la hidrología

1. En cumplimiento de la Memoria Ambiental, los proyectos de urbanización incorporarán medidas constructivas para reducir el porcentaje de impermeabilización de las superficies de los aparcamientos, viales y espacios libres públicos.
2. Siempre que sea posible estos espacios se mantendrán permeables y posibilitarán la filtración de agua en los espacios del viano destinados a centro de glorieta, medianas y alcorques, especialmente en los vianos de sistema general.
3. Las zonas destinadas a estacionamiento en zonas de parque, equipamientos, o entornos de edificación abierta y unifamiliar, tanto públicas como privadas, deberán ser permeables, introduciendo pavimentos discontinuos que permitan la infiltración del agua, además del crecimiento de césped y su mejor integración paisajística, o procesos constructivos de igual finalidad. Asimismo se implantarán cunetas de infiltración.
4. Los proyectos de urbanización y ejecución diseñarán los remates de las aceras de forma que facilite la incorporación directa de agua de escorrentía a los alcorques para fomentar su infiltración natural.
5. En cumplimiento de la Memoria Ambiental, los nuevos desarrollos deberán implementar mecanismos que aprovechen el agua de lluvia mediante la conexión de los sistemas de recogida (terrazas, patios, estanques de drenaje,...) con zonas verdes, alcorques continuos, etc. Esta medida debe tenerse en cuenta tanto en los proyectos de urbanización como de edificación, y podrá concretarse mediante la Ordenanza Municipal señalada en el artículo 4.6.18.
6. Sin perjuicio de lo anterior, y de su adaptación mediante Ordenanza Municipal, se establecen las siguientes medidas para favorecer la eficiencia hídrica:

- a) Todos los edificios deberán instalar mecanismos de reducción de consumo de agua en los puntos de suministro (griferías e inodoros) salvo aquellos casos en que su implantación sea claramente disfuncional (usos asistenciales, actividades productivas, etc)
- b) En los edificios de uso público será obligatoria la instalación de sistemas ahorradores de agua como temporizadores en los grifos o sensores automáticos.
- c) Para el riego de zonas verdes y jardines de carácter privado privados, será obligatorio el uso preferente de aguas regeneradas y/o pluviales, estableciéndose en los correspondientes proyectos de jardinería la procedencia del agua de riego y medidas para su dispensación.
- d) Los proyectos de jardinería, tanto públicos como privados, aplicarán sistemas de sostenibilidad en el diseño y mantenimiento de las zonas verdes, limitando las superficies vegetales que demanden un elevado consumo de agua aportada de forma artificial y adaptando las especies a la climatología de Santander.
- e) La limpieza de viales mediante riego o baldeo se realizará preferentemente con agua regenerada y/o procedente de aguas pluviales.
- f) En virtud de lo anterior, los planes parciales deberán justificar el cumplimiento del porcentaje mínimo de eficiencia hídrica mostrado en la siguiente tabla. Es decir, deberán justificar que gracias a las medidas adoptadas se ve reducido en al menos dicho porcentaje el consumo de agua potable en relación al que hubiese consumido en caso de no haber adoptado tales medidas. Para ello, deberán aplicarse las medidas anteriores, las establecidas en la Ordenanza Municipal al efecto, así como cuantas otras sean necesarias para alcanzar dicho objetivo.

USO DOMINANTE	EFICIENCIA
Manzana cerrada	10%
Edificación abierta	15%
Edificación Unifamiliar/ Núcleo	15%
Terciario	18%
Productivo Mixto	20%

(61)

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 7 – Condiciones Ambientales

ORDENACIÓN



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

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 6 – Condiciones Ambientales

ORDENACIÓN



PGOU
SANTANDER



7. En virtud del artículo 4.6.2 la red de evacuación de aguas de los nuevos edificios será separativa. En atención a lo establecido en la Memoria Ambiental, para parcelas de edificación abierta de más de 75 viviendas constituidas en Comunidad de Propietarios, se dispondrán depósitos para el almacenamiento de las aguas pluviales y su posterior reutilización, al menos en riego. Esta medida deberá ser completada en la Ordenanza Municipal de Arquitectura Sostenible, debiendo valorarse al menos su extensión a las restantes tipologías edificatorias.

8. En cumplimiento de las determinaciones de la Memoria Ambiental, con el fin de facilitar la reutilización de las aguas pluviales, el sistema de riego de los espacios públicos contemplará la posibilidad de instalación de un sistema de recogida y almacenamiento de agua de lluvia. Lo anterior se complementará con el fomento del riego por goteo frente al uso de aspersores. Esta medida deberá valorarse e incluirse en los proyectos de urbanización que incluyan este tipo de espacios.

9. Los sistemas generales de espacios libres, y en especial el Parque Público Litoral del Norte y la Vaguada de Las Llamas, deberán urbanizarse garantizando una adecuada permeabilidad de la superficie resultante, adoptando diseños y medidas constructivas que reduzcan la superficie impermeabilizada.

10. Todos los proyectos que afecten a cauces de agua, sean éstos continuos o discontinuos, deberán ir acompañados de los correspondientes estudios hidrologicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los efectos sobre dicha dinámica.

Artículo 4.6.17 Contaminación lumínica

1. Los proyectos de urbanización y de edificación justificarán que se cumple con la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de Junio, de prevención de la contaminación lumínica, 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, y con el Real Decreto 1820/2008, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas complementarias EA-01 y EA-07.

2. Se deberá atender a soluciones que reduzcan el consumo de energía en los sistemas de alumbrado, fomentando la iluminación natural de las viviendas y espacios de trabajo y ocio, la implantación de luminarias de bajo consumo tanto en espacios públicos como en las construcciones, y la implantación de sistemas de control de funcionamiento (sensores de movimiento, sensores de luminosidad, etc).

Artículo 4.6.18 Arquitectura bioclimática

1. En cumplimiento de la Memoria Ambiental, se introducen medidas para fomentar el uso de cubiertas vegetadas:

a) En los edificios residenciales, terciarios y productivos con cubierta plana de los nuevos desarrollos urbanísticos se propiciará la implantación de sistemas de cubiertas vegetadas en aquellas zonas no afectadas por instalaciones de captación solar o de cualquier otro tipo.

b) En los edificios con cubierta plana que implanten cubiertas vegetadas en toda la azotea salvo en la zona afectada directamente por instalaciones de captación solar, sus zonas de paso, caserones y cualquier otra instalación que sea imprescindible ubicar en la misma, no se computarán balcones y balcnadas en los términos del apartado b) del artículo 3.6.2, en un máximo de 4 m² (en lugar de 5 m²) y como medida para potenciar este tipo de instalaciones). A tal efecto la cubierta vegetada deberá estar integrada en el proyecto de edificación y de jardinería.

c) En los proyectos de equipamientos públicos y/o privados se valorará la aplicación de la medida anterior, y será de aplicación siempre que no sea desaconsejable por motivos ambientales, arquitectónicos, técnicos u otros.

2. Asimismo, en los proyectos de edificación se deberán justificar los siguientes extremos:

a) Inclusión de cubiertas vegetadas en atención al apartado anterior.

b) Orientación de las edificaciones atendiendo a una relación equilibrada entre las preexistencias edificadas, los condicionantes físicos y el soleamiento.

c) El emplazamiento de los espacios libres (públicos y privados) y de los equipamientos al aire libre.

d) El tamaño y número de huecos según su orientación.

e) En el caso de soluciones constructivas acristaladas, o tipo muro-cortina, justificación de la eficiencia o medidas correctoras para minimizar el balance energético.

3. Lo anterior será de aplicación hasta que se elabore la Ordenanza Municipal de Arquitectura Sostenible, la cual deberá profundizar en dicha materia, teniendo en cuenta las indicaciones al respecto de la Memoria Ambiental.

(62)

CAPÍTULO 7 CONDICIONES REFERENTES A LOS TERRENOS
REGULADOS MEDIANTE LEGISLACIÓN SECTORIAL Y SERVIDUMBRES

Artículo 4.7.1 Servidumbres sectoriales

La regulación relativa a servidumbres, derivada de legislación de ámbito estatal o autonómico, prevalece sobre las demás condiciones establecidas por el Plan.

Artículo 4.7.2 Carreteras estatales

1. La regulación y servidumbres de las carreteras estatales se ceñirán a lo establecido por la legislación sectorial vigente.

2. En el momento actual las carreteras estatales son las siguientes, sin perjuicio del establecimiento de nuevas incorporaciones o transferencias de las existentes a otros organismos:

- a) Carretera convencional S-10 entre el enlace de la Marga y el enlace de Nueva Montaña.
- b) Autovía S-10 desde el enlace de Nueva Montaña y el límite de Término Municipal.
- c) Autovía S-20 entre la glorieta de enlace en La Albercía y el límite de Término Municipal.
- d) Autovía S-30 entre el enlace con la S-20 y el límite de Término Municipal.
- e) La autovía A-67 entre la conexión con la autovía S-10 y el límite del Término Municipal.
- f) Carretera convencional N-611.
- g) Carretera convencional N-623.

3. La regulación de las vías estatales y de las servidumbres de dominio y protección de las carreteras serán las que marca como tal la legislación sectorial vigente, con las consideraciones expuestas en los apartados siguientes. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado primero, la línea límite de edificación es la establecida en los correspondientes planos de ordenación.

4. A efecto de la aplicación de las zonas de servidumbre en autovías del Estado, los ramales y las glorietas de los enlaces tendrán la consideración de carreteras convencionales y su línea límite de edificación se situará a 25 metros.

5. En el tramo de la S-10 que se considera como carretera convencional la línea límite de edificación se corresponderá con las alineaciones existentes.

6. Los planes y proyectos que desarrollen el planeamiento y que incluyan terrenos colindantes con carreteras estatales deberán poseer autorización de uso de la Demarcación de Carreteras en Cantabria.

7. El los pasos superiores previstos por el planeamiento no se autorizarán pilares en las medianas de las autovías y los estribos deberán ubicarse fuera del dominio público.

8. En Suelo Urbanizable, en la zona de servidumbre de las autovías que forme parte de parcelas de titularidad privada una vez llevada a cabo la reparcelación derivada de la gestión del ámbito, no podrán realizarse vías, aparcamientos, ni usos que no sean compatibles con la seguridad vial, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 25/1.988 de Carreteras.

Artículo 4.7.3 Carreteras autonómicas

1. La regulación y servidumbres de las carreteras autonómicas se ceñirán a lo establecido por la legislación sectorial vigente.

2. En el momento actual las carreteras autonómicas son las siguientes, sin perjuicio del establecimiento de nuevas incorporaciones o transferencias de las existentes a otros organismos:

- a) CA-130, Cajo - El Empalme - Peñacastillo, perteneciente a la Red Primaria.
- b) CA-231, Santander - Liencres - Puente Arca, perteneciente a la Red Secundaria.
- c) CA-301, Sancibrián - Santa Cruz de Bezana, perteneciente a la Red Local.
- d) CA-306, Las Presas - Escobedo, perteneciente a la Red Local.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado primero, la línea límite de edificación es la establecida en los correspondientes planos de ordenación.

(63)

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 7 – Condiciones Ambientales

ORDENACIÓN



PGOU
SANTANDER



Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 7 – Condiciones referentes a la Legislación Sectorial

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



4. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable los caminos de acceso deberán ser independientes de las carreteras autonómicas, definiendo los mismos a través de suelo urbano consolidado, y deberán evitar al máximo nuevas conexiones con éstas. En caso de que un ámbito de desarrollo del planeamiento considere oportuno conectar con una carretera autonómica mediante viales de nueva creación no reflejados en el planeamiento, éste deberá tener de modo previo al comienzo de las obras, autorización de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras del Gobierno de Cantabria.

5. Previo al otorgamiento de licencia para la segregación de fincas colindantes a carreteras autonómicas, será necesario obtener el informe previo y vinculante de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda, Ordenación del Territorio y Urbanismo. Con carácter general, las segregaciones no conllevarán creación de nuevos accesos, sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior.

6. Quedará prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible de las carreteras autonómicas.

7. En los viales de titularidad autonómica, será la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras el organismo encargado de definir las secciones tipo.

Artículo 4.7.4 Determinaciones en materia de suministro eléctrico

1. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, se tiene que en suelo urbanizable no podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los siguientes anchos de calles de reservas de tendidos aéreos:

- a) Línea de 400 Kv.: 30 m.
- b) Línea de 220 Kv.: 25 m.
- c) Línea de 132 Kv.: 20 m.
- d) Línea de 66/55 Kv.: 15 m.
- e) Línea de 45/20/12 Kv.: 15 m.

2. En la elaboración del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización de los sectores de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado se establecerán los recorridos de las líneas soterradas, que habrán de sustituir a las líneas aéreas previas, dejando sin aplicación lo establecido en el apartado anterior.

3. En suelo urbanizable y en suelo urbano todos los tendidos eléctricos deberán quedar subterráneos, salvo en los casos señalados expresamente en las fichas de usos.

(64)

sectores que forman parte de las presentes ordenanzas por su inviabilidad técnica o desproporcionalidad.

4. En relación a los centros de transformación, no incluidos en los puntos anteriores, éstos atenderán a la normativa sectorial de aplicación, así como a las normas particulares de las empresas suministradoras.

En función de su posición, serán de aplicación los siguientes parámetros:

- a) Si se disponen totalmente enterrados, no computan a efectos de retranqueos ni de edificabilidad.
- b) Si se disponen en situación de semisótano, deberán guardar un retranqueo mínimo de 3 m. a linderos pero no computarán a efectos de edificabilidad.
- c) Si se disponen en planta baja dentro de la edificación de la parcela, no computarán a efectos de edificabilidad en las condiciones del artículo 3.6.2, apartado vi).
- d) Por último, si se disponen en edificación independiente, computarán a efectos de retranqueos, pero no de edificabilidad en las condiciones del artículo 3.6.2, apartado vi).

En el supuesto de que el centro de transformación emerja sobre rasante y quede incluido en una construcción, éste deberá poseer un diseño y características análogas a la edificación principal de la parcela en que se ubique. En el supuesto de que el centro de transformación emerja sobre rasante y no quede incluido en una construcción, éste deberá poseer un diseño específico que lo integre en el entorno como elemento inmueble. En ambos casos, el proyecto de dicha construcción o recubrimiento deberá ser previamente aprobado por el Ayuntamiento, en el primer supuesto simultáneamente con el proyecto de edificación de la parcela, y, en el segundo, con el proyecto de urbanización.

Los centros de transformación deberán disponer, en todos los casos, de acceso independiente, directo y permanente desde la vía pública.

Artículo 4.7.5 Servidumbre de costas

1. Son suelos de dominio público los definidos en los artículos 3 y 4 de la Ley 22/1988 de Costas. La utilización de este dominio público marítimo-terrestre se regulará por lo especificado en el título III de la Ley de Costas.
2. Los terrenos colindantes con la ribera estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres establecidas en el Capítulo II del Título II de la Ley de Costas.

3. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en ella con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma tal y como establecen los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento.

Artículo 4.7.6 Servidumbre de conducciones de agua y saneamiento

1. Los edificios, cerramientos o vallas, no podrán situarse a menos de 5 metros de la arista exterior de:
 - a) Abductores de abastecimiento de agua con diámetro igual o superior a 350 mm.
 - b) Colectores generales de saneamiento de diámetro superior a 400 mm.
2. En áreas con alineaciones de edificación consolidadas, las servidumbres referidas se adaptarán a las condiciones de entorno, reduciéndose en lo necesario.

Artículo 4.7.7 Servidumbre ferroviaria

1. Deberá darse cumplimiento a la legislación sectorial ferroviaria, en particular a las limitaciones a la propiedad señaladas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario; en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y en la Orden FOM/2330/2005, de 8 de Julio, en lo referido a la delimitación de las zonas de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.

2. Los proyectos constructivos de todas las edificaciones que se presenten para solicitud de licencia incluidos en el ámbito del Área Específica AE-2418), así como en los límites colindantes con el Sistema General Ferroviario en los que alguna parte de las mismas esté a menos de 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la Ley 39/2003 o, en las zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán un estudio específico sobre el impacto por ruido y vibraciones producidos por el ferrocarril en el ámbito interior de dichos edificios y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.

Artículo 4.7.8 Servidumbres Aeronáuticas

1. Se repartirán las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Santander, en Parayas.
2. Asimismo, se deberá atender a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable, y en particular de la siguiente, mientras esté en vigor y sin perjuicio de los nuevos desarrollos normativos y/o modificaciones:
 - a) Ley 48/60, de 21 de Julio (BOE nº 176, de 23 de Julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 20 de Diciembre (BOE nº 312, de 30 de Diciembre).
 - b) Ley 21/2003, de 7 de Julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de Julio).
 - c) Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de Noviembre (BOE nº 276, de 18 de Noviembre).
 - d) Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE nº 315, de 31 de Diciembre).
 - e) Decreto 584/72, de 24 de Febrero (BOE nº 69, de 21 de Marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de Agosto (BOE nº 218, de 11 de Septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de Diciembre (BOE nº 303, de 19 de Diciembre), y por Real Decreto 1189/2011, de 19 de Agosto (BOE nº 204, de 25 de Agosto).
 - f) Real Decreto 2591/1998, de 4 de Diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE nº 292, de 7 de Diciembre) modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de Agosto (BOE nº 204, de 25 de Agosto).
 - g) Real Decreto 1844/2009, por el que se actualizan las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander (BOE nº 25 de Enero de 2010).
 - h) Orden FOM/926/2005, de 21 de Marzo (BOE nº 88, de 13 de Abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
 - i) Orden del Ministerio de Fomento de 30 de Junio de 2010 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Santander (BOE nº 223, de 14 de Septiembre).
3. Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander representadas en el Plano 19 bis de Ordenación "Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas" determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el galbo de los vehículos, y sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

(65)

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 7 – Condiciones referentes a la Legislación Sectorial

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



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

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 7 – Condiciones referentes a la Legislación Sectorial

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



(66)

- e) Zona de servidumbre: las márgenes están sujetas en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 m. de anchura para uso público.
- f) 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.
- g) Zonas inundables: son aquellas que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al del período de retorno de 500 años.

2. En los cauces naturales queda prohibido, salvo redacción de Plan Especial que estudie la necesidad por motivos exclusivos de bien público, toda modificación de las condiciones naturales (cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc.). Si se realizase un Plan Especial, este deberá contener un estudio de la situación existente y de impactos previsibles. En el caso de suelos urbanizables este Plan Especial podrá sustituirse por un anexo independiente del Plan Parcial. Se permite el uso agrícola y ganadero siempre que no se alteren las condiciones naturales. 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, todas ellas sujetas a licencia tras la redacción de un Plan Especial.

3. La zona de servidumbre tendrá los fines siguientes:

- a) Paso para servicio de 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.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de Cuenca.

4. En la zona de policía de cien metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a autorización del Organismo de Cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

4. La altura máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., no puede superar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Santander, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.
5. En los terrenos incluidos en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.
6. Las instalaciones previstas en el presente Plan General de Ordenación Urbana de Santander no deben emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Santander, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas. Por otro lado, se tendrán en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
7. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.
8. Los ámbitos del término municipal de Santander incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, requieren resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas - etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares).
9. Las edificaciones/instalaciones existentes no amparadas por licencia que vulneren las Servidumbres Aeronáuticas se califican como edificios fuera de ordenación, solicitándose la colaboración de las administraciones competentes en el ámbito urbanístico para adecuar dichas edificaciones a la legalidad según el Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.

10. En caso de contradicción en las disposiciones de las Ordenanzas o de las fichas urbanísticas prevalecerán las disposiciones relativas a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.

11. En caso de que las limitaciones derivadas de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander no permitan materializar los aprovechamientos fijados por el presente Plan General de Ordenación Urbana, el Ministerio de Fomento y el gestor aeroportuario no se considerarán responsables de las posibles demandas.

12. Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gallo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas de la navegación aérea.

13. En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de las palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

Artículo 4.7.9 Servidumbre de cauces públicos

1. Definiciones:

- a) Se entiende por bienes que integran el dominio público hidráulico:
 - Las aguas continentales, tanto superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
 - Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
 - Los lechos de los lagos y lagunas y los de embalses superficiales de cauces públicos.
 - Los acuíferos subterráneos.
- b) Cauce natural: de una corriente continua o discontinua 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.
- c) Riberas: se entiende por riberas las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.
- d) Márgenes: los terrenos que lindan con los cauces.

- 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.

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.

5. Las actuaciones en zonas inundables deben ser sometidas a la autorización del Organismo de Cuenca. Son zonas inundables aquellas que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al del período de retorno de 500 años.

6. Las infraestructuras de defensa de las zonas urbanas o urbanizables deben diseñarse para que no haya inundaciones con la avenida de T=500 años. Las defensas de zonas rurales se dimensionarán como máximo para la avenida de T=100 años. Las defensas de viviendas en el medio rural podrán dimensionarse con el mismo período de retorno que el de las zonas urbanas.

7. Como criterio general, no podrá edificarse en las zonas de policía inundables en zona urbana o urbanizable, en tanto no exista un Plan de Encauzamiento del río aprobado por el Ayuntamiento y el Organismo de Cuenca. Un Plan de Encauzamiento de un río en zona urbana consiste en la definición de: el eje del encauzamiento, la anchura y el calado, para el caudal de T=500 años.

8. En relación a vertidos se tiene lo siguiente:

- a) Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos directos o indirectos a cauces públicos, si previamente no tienen autorización de vertido en cauce público del Organismo de Cuenca.
- b) Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de industria, edificación, servicio, etc. en zona de policía y/o zona inundable sin la preceptiva autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
- c) Se prohíbe cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas

(67)

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 7 – Condiciones referentes a la Legislación Sectorial

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



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

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 7 – Condiciones referentes a la Legislación Sectorial

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO de SANTANDER

PGOU SANTANDER



- de corrección, y previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico e informe favorable del Instituto Tecnológico y Geominero de España (I.T.G.E.).
- d) Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de Cuenca.
- e) En cualquier otro se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico Norte II, para los cauces y acuíferos de la zona.
- f) Las estaciones de tratamiento de efluentes industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico.
9. En relación a vertidos industriales, se tiene lo siguiente:
- a) Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de Cuenca.
- b) En cualquier otro se respetarán las calidades previstas en las Directrices del Plan Hidrológico Norte II, para los cauces y acuíferos de la zona. Las calidades previstas para estos ríos son: apto para la vida de cónidos y salmónidos y tipo A2 en su aptitud para el consumo humano.
- c) Las estaciones de tratamiento de efluentes urbanos e industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del Dominio Público Hidráulico.
10. Podrán realizarse en caso de urgente necesidad trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido.
11. En todo caso, se estará en lo dispuesto en la Ley de Aguas, y demás normativa de aplicación.

Artículo 4.7.10 Protección Civil

En las áreas definidas como áreas de riesgo en el Plano de Ordenación nº 18 BIS denominado "Protección Civil. Áreas de Riesgo" se consideran incompatibles los siguientes usos:

- Campings
- Zonas de juegos infantiles.

(68)

discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- Ordenanza reguladora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación del municipio de Santander.

Artículo 4.7.13 Ruido

Todas las actuaciones que se desarrollen en aplicación del Plan General deberán atender a lo establecido en la normativa en vigor en materia de ruido, y en particular se dará cumplimiento al Real Decreto 1108/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, 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.

(69)

- Escuelas, colegios, guarderías y otros centros para edades infantiles
- Hospitales, centros de salud, residencias geriátricas y otros centros sanitarios y para personas de edad avanzada.

Artículo 4.7.11 Cementerios

1. Para los cementerios de Criego (y sus ampliaciones), Cueto, Monte, San Román y Peñacastillo y sus entornos se establecen las siguientes condiciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial en la materia:

- La zona de protección se establece en una franja de 5-25 metros de anchura alrededor de los cementerios. Esta zona, que se refleja con carácter vinculante en los Planos de Ordenación, deberá quedar libre de toda clase de construcción.
- A partir de la zona de protección y en un ámbito de 150 metros de anchura se podrá edificar previo informe favorable de la Consejería de Sanidad en relación a la adecuación de dichos suelos para acoger tal uso. En el Suelo Urbanizable dicho informe se solicitará con el Plan Parcial y en Suelo Urbano de forma previa al otorgamiento de la licencia, con el proyecto de edificación.

Las posibles restricciones a la materialización de aprovechamientos y/o medidas complementarias derivadas de la acción sectorial no generarán responsabilidad sobre el Ayuntamiento de Santander ni sobre la Consejería de Sanidad, ni posibles compensaciones o contraprestaciones.

2. Para el Cementerio Protestante, situado en Cazoña, la zona de protección establecida en el punto a) del apartado 1 se reduce a 5 metros por encontrarse a la entrada en vigor de la LSC en suelo urbano. El punto b) del apartado 1 se aplica desde dicha zona.

Artículo 4.7.12 Accesibilidad

Todas las actuaciones que se desarrollen en aplicación del Plan General deberán atender a lo establecido en la normativa de accesibilidad en vigor, procurando la accesibilidad universal de todos los espacios. En particular atenderán a la siguiente:

- Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no

Título 4 – Condiciones Generales de la Edificación
Capítulo 7 – Condiciones referentes a la Legislación Sectorial

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO de SANTANDER

PGOU SANTANDER



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

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 1 – Condiciones generales de los usos

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



TÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 5.1.1 Condiciones generales de los usos

1. Son condiciones generales de los usos aquellas que regulan los aspectos que se deben cumplir en las viviendas, locales o edificación en que sitúan los usos individualizados, siendo por tanto complementarias a las de edificación y de obligado cumplimiento en todo el término municipal. También regulan el régimen general de compatibilidad de usos en un mismo edificio y de sustitución de usos individualizados.

2. El Plan General regula los usos estableciendo las siguientes clases de condiciones:

- Condiciones generales: determinan el régimen general urbanístico y la clasificación de usos.
- Condiciones particulares: concretan el régimen de los distintos usos pormenorizados.
- Condiciones de compatibilidad y sustitución: establecen las reglas de relación entre usos.

3. Las condiciones generales y particulares de uso serán aplicables en obras de nueva planta, ampliación, reestructuración y en obras interiores a locales, a excepción en este último caso de la exigencia de plazas de aparcamiento.

4. Las condiciones generales y particulares de uso son complementarias a la normativa específica, estatal o local, aplicable a las distintas actividades. En caso de discrepancia o contradicción entre la normativa urbanística y la sectorial vigente, se primará:

- La sectorial, si hubiese contradicción.
- La más restrictiva, si hubiese discrepancia no contradictoria.

5. Las condiciones generales y particulares de uso son complementarias con las generales de edificación y con la regulación de las áreas de ordenanza de zona, por lo que la implantación de nuevos usos o actividades, o la adecuación de los existentes, deberá satisfacer el conjunto de las determinaciones establecidas en las Ordenanzas.

(70)

Artículo 5.1.2 Criterios de definición de usos

A efectos de su regulación el Plan General establece tres grandes categorías de definición de usos:

- Funcionales; que hacen referencia tan sólo al tipo de actividades que se dan, o pueden dar, en un determinado espacio construido o territorial, con independencia de la tipología edificatoria o parcelaria en que se producen.
- De ordenación urbanística; que hacen, o pueden hacer, referencia conjunta a las actividades y al soporte edificado o territorial en que se producen.
- Otros criterios.

Artículo 5.1.3 Definición de usos según criterios funcionales

1. Según criterios funcionales, y en función del ámbito en que se describan, los usos pueden ser:

- Individualizados.
- Dominantes o exclusivos.
- Característicos.

2. Los usos individualizados expresan la actividad específica a que se destina, o puede destinar, un local de trabajo o residencia o una parcela independiente (artículo 5.1.9).

3. Los usos dominantes expresan el uso individualizado mayoritario en un edificio o parcela independiente. Con independencia de que haya en el uno o varios locales, se denomina edificio (o parcela) de uso exclusivo a aquel en que se da un único tipo de uso individualizado.

4. Los usos característicos expresan el uso dominante, o combinación de usos dominantes a que se destinan, o pueden destinar, prioritariamente los edificios o parcelas de un determinado ámbito territorial. Son los que, en un sector, y junto con la intensidad y tipología característica, sirven como referencia de aprovechamiento tipo.

Artículo 5.1.4 Definición de usos según criterios de ordenación urbanística

1. Según criterios de ordenación urbanística, y en función del ámbito y/o grado de precisión en que se describen los usos pueden ser:

- Globales.
- Pormenorizados.

2. Los usos globales expresan condiciones de uso y tipología edificatoria a ser tenidas en cuenta en el desarrollo del planeamiento para la fijación de usos pormenorizados. Se corresponden con el grado de definición que como mínimo sería exigible en suelo urbanizable (artículo 5.1.7).

3. Los usos pormenorizados expresan una determinada combinación de uso dominante y tipología edificatoria. Corresponden al nivel de definición requerido para la calificación de suelos urbanos con independencia de su posible señalamiento en otras clases de suelo (artículo 5.1.8.).

Artículo 5.1.5 Otros criterios de definición de usos

1. Los usos pueden también subdividirse, o clasificarse, mediante criterios de:

- Gestión urbanística.
- Regulación territorial.
- Utilización.
- Permanencia.
- Entorno.
- Compatibilidad.

2. A efectos de gestión urbanística, los usos se definen como:

- Públicos: los desarrollados por la administración pública, organismos autónomos, empresas públicas y entidades asimilables, localizados en bienes de uso o servicio público, y, ubicados sobre suelo público ya disponible o a obtener mediante alguno de los procedimientos previstos al efecto por la Ley del Suelo.

b) Privados: los desarrollados por personas físicas o por personas jurídicas de carácter público o privado sobre bienes y/o suelo de titularidad privada.

Los usos públicos se subdividen, a su vez, en:

- Existentes.
- A ubicar sobre suelos obtenidos mediante cualquier tipo de gestión, cesión o adquisición.

3. Según su regulación territorial los usos se subdividen en:

- Prioritarios: usos dominantes que se consideran preferibles en una determinada zona o ámbito en suelo urbano. Son los que, conforme al punto 4 del artículo 5.1.3., sirven para definir el uso característico.
- Permisibles: otros usos dominantes o individualizados que, en determinados supuestos o bajo ciertas condiciones también pueden permitirse en una determinada zona o ámbito.
- Prohibidos: usos no autorizables en una determinada zona o ámbito.

4. Según su régimen de utilización los usos se subdividen en:

- Colectivos: los que son o pueden ser utilizados por el público en general, independientemente de su pertenencia a un propietario público o privado.
- Comunales o comunitarios: los utilizados por un conjunto de personas bajo ciertas reglas.
- Particulares: los utilizados por su propietario, no accesibles sin su autorización a otros usuarios.

5. Según su permanencia, los usos se subdividen en:

- Permanentes: los que tienen una duración continuada sin que se prevea a priori su eliminación o sustitución.
- Temporales: los que se prevé que duren por algún tiempo limitado o estación.

(71)

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 1 – Condiciones generales de los usos

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 1 – Condiciones generales de los usos

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



- c) Provisionales: los que se implantan interinamente, como previos a, o complementarios con, usos temporales o permanentes.
6. Según su entorno los usos se subdividen en:
- a) No urbanos, o propios del suelo rústico, que se refieren a: los ligados al mantenimiento y defensa del medio natural y sus especies; y, los vinculados a actividades de producción agraria, ganadera, forestal, piscícola o extractiva.
- b) Urbanos, o propios del suelo urbano o urbanizable: son los que incluyen los vinculados a actividades residenciales, productivas, de ocio y servicios características de los asentamientos urbanos.
- c) Autónomos: son los que sin pertenecer a ninguna de las dos categorías anteriores pueden o requieren ubicarse en cualquiera de los dos tipos de entornos adoptando medidas especiales de ubicación, protección del medio natural o construido, aislamiento u otras.
7. Según su compatibilidad los usos se subdividen en:
- a) Dominante: el asignado por el planeamiento con carácter prioritario a los edificios o parcelas. Cuando en un edificio o parcela existan varios usos, se considera dominante el que ocupa la mayor superficie construida.
- b) Complementario: el que debe acompañar a otro uso, porque así lo exigen las determinaciones del planeamiento, la normativa sectorial o la funcionalidad del uso.
- c) Compatible: el que el Plan autoriza como alternativa a, o en coexistencia con, el uso pormenorizado del ámbito o el dominante de la parcela.
- d) Prohibido: aquel cuya implantación no está permitida por el planeamiento o por las disposiciones en materia de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.
8. En suelo urbano y urbanizable sólo podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza, o aplicando las medidas correctoras adecuadas, puedan considerarse inocuas. En suelo rústico sólo podrán instalarse los usos que no causen lesión al medio natural.

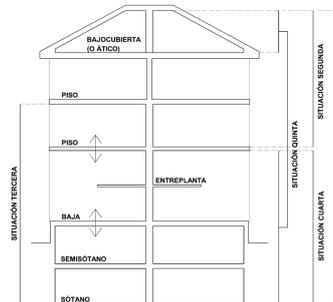
Artículo 5.1.6 Situaciones de los usos

En el interior de un edificio, un uso o actividad puede encontrarse localizado en las siguientes situaciones:

(72)

- a) Primera: en cualquier posición dentro del edificio.
- b) Segunda: en plantas de piso y/o bajo cubierta (o ático).
- c) Tercera: en planta baja, bien sólo en dicha planta, bien incorporando planta inmediata superior y/o plantas bajo rasante.
- d) Cuarta: en plantas baja, sótano y/o semisótano.
- e) Quinta: en planta baja, inferior y/o bajo cubierta (o ático).
- f) Sexta: en situaciones especiales.

Figura 11: Situaciones de los usos



Artículo 5.1.7 Usos globales

Los usos globales son los fijados por el plan para sectores de suelo urbanizable o urbano pendiente de concreción mediante planeamiento, sin perjuicio de que el plan establezca, en todo o en parte, uso(s) pormenorizado(s).

Artículo 5.1.8 Usos pormenorizados

- Los usos pormenorizados son los permitidos en cada ámbito o unidad de zona en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado con ordenación finalista Y, como tales, quedan definidos, en cada caso concreto en función de la ordenanza y categoría aplicable en cada ámbito o unidad.
- En suelo urbanizable, o en suelo urbano no consolidado o consolidado sujeto a Estudio de Detalle o Plan Especial, serán las figuras de planeamiento las que definen los usos pormenorizados, sin perjuicio de lo establecido en las fichas de los sectores, unidades de actuación y/o áreas específicas.

Artículo 5.1.9 Usos individualizados; actividades

- Los usos individualizados constituyen el menor nivel de desagregación de uso, a efectos de su regulación normativo-urbanística. Cada uso se corresponde con una actividad o grupo de actividades de las incluidas en la "Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE)", conforme se detalla en el anexo e las presentes ordenanzas.
- Para establecer las condiciones generales de uso, el plan compendia los usos individualizados en grupos, abordando cada uno en un capítulo de este título:

- Residenciales (capítulo 2).
- Actividades productivas (capítulo 3).
- Actividades terciarias (capítulo 4).
- Equipamientos (capítulo 5).
- Espacios libres (capítulo 6).
- Transporte y comunicaciones (capítulo 7).
- Viaro (capítulo 8).
- Infraestructuras (capítulo 9).

- Relacionados con el automóvil (capítulo 10).

Artículo 5.1.10 Plazas de aparcamiento: requeridas y autorizadas

- Las previsiones de plazas de aparcamiento serán, como mínimo, las requeridas para cada uso por los correspondientes estándares fijados en este título.
- Por encima de las plazas requeridas se autoriza el incremento del número de plazas en una cifra igual a la de las requeridas en planta semisótano; no fijándose limitación si se sitúan en sótano.
- A efectos de cómputo de edificabilidad de las plazas requeridas y admitidas se estará a lo dicho en el artículo 3.6.2.
- El Ayuntamiento podrá prohibir y/o eximir el cumplimiento de los requisitos mínimos y/o limitar la provisión de las autorizadas en los siguientes casos:
 - En edificios catalogados, cuando se trate de obras en los edificios o, cuando siendo de reconstrucción, la implantación del aparcamiento sea incompatible con los elementos que se pretenden reconstruir y/o con los valores protegidos.
 - En las calles céntricas con un alto grado de tránsito peatonal y/o rodado, en las cuales la implantación del aparcamiento ocasionaría graves problemas funcionales en dicho tráfico.
 - Cuando la forma, tamaño y otras características de la parcela o sus condiciones de contorno no permitan la implantación de la dotación mínima de aparcamiento en planta sótano y/o semisótano, incluso con montacoches, o, cuando, aun permitiéndolos, los Servicios Técnicos Municipales constaten la no conveniencia de su implantación.
- En caso de acogerse a la exención contemplada en el apartado c) anterior, se cederá al Ayuntamiento el importe en metálico equivalente a los gastos de construcción de las plazas requeridas, para que pase a formar parte del patrimonio municipal y con destino de mejorar y/o crear estacionamientos públicos.

Artículo 5.1.11 Otras clases de usos

Los usos mencionados en este capítulo no incluyen los propios del suelo rústico que se regulan separadamente en el título 8 de estas Ordenanzas.

(73)

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 1 – Condiciones generales de los usos

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER





Artículo 5.1.12 Compatibilidad de usos

El régimen general de compatibilidad de usos regula las posibilidades de coexistencia de usos individualizados en el interior del mismo edificio, en función de su naturaleza y/o situación. Se regula en el capítulo 11 de este título.

Artículo 5.1.13 Sustitución de usos

El régimen general de sustitución de usos regula las posibilidades de sustituir usos existentes o permitidos. Se regula en el capítulo 11 de este título.

Artículo 5.1.14 Densidad de unidades funcionales independientes

1. Se considera unidad funcional independiente cada uno de los elementos independientes en que se divide o puede ser dividido un edificio en división horizontal o cualquier otro régimen asimilable.

2. En ausencia de otras determinaciones al respecto (establecidas mediante las ordenanzas de zona, fichas de sectores, áreas específicas u otros) el número máximo de unidades funcionales de uso de vivienda, estudios, apartamentos, oficinas y comercios en los edificios residenciales de nueva construcción será el resultado de dividir la superficie total construida destinada a aquellos usos por 50 m².

CAPÍTULO 2 CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES

Artículo 5.2.1 Usos individualizados residenciales

1. A efectos de estas Ordenanzas, se denominan usos individualizados, o actividades, residenciales los destinados a:

- a) Vivienda.
- b) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública.
- c) Estudio o apartamento.
- d) Residencia comunitaria.

2. Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea compatible la exigencia de su cumplimiento con la naturaleza de las obras.

(74)

USO	SUPERFICIE (m ²)				DIMENSIONES		
	SEGUN Nº DORMITORIOS				LADO MIN. (m.)	CIRCULO	HABITABLE
	1	2	3	4			
DORMITORIO DOBLE PRINCIPAL	12	12	12	12	2.50	2.70	SI
DORMITORIO DOBLE	N.A.	10	10	10	2.40	2.40	SI
DORMITORIO SENCILLO	N.A.	8	8	8	2.00	2.00	SI
ESTAR	10	12	14	16	2.00	3.00	SI
COMEDOR	6	7	8	8	2.40	2.40	SI
COCINA	7	7	8	9	2.00	2.00	SI
ESTAR-COMEDOR	14	16	18	18	3.00	3.00	SI
COCINA-COMEDOR	8	9	10	10	2.10	2.50	SI
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20	N.A.	N.A.	N.A.	3.00	3.00	SI
BAÑO	4	4	4	4	1.50	-	NO
ASEO	2	2	2	2	1.00	-	NO
VESTIBULO	2	2	3	3	1.50	1.50	NO
DISTRIBUIDOR	-	-	-	-	1.20	1.20	NO
PASILLO	-	-	-	-	1.00	-	NO

7. Se dispondrá de al menos 0,40 m² útiles de espacio para armarios, vestidores o almacenaje por cada 10 m² de superficie útil total de la vivienda. Esta superficie no se incluirá en el cómputo de la de los cuartos en que se ubiquen. Podrá resolverse de fábrica o como previsión de mayor espacio de los cuartos que los contengan, debiendo en este caso graficarse expresamente en los planos de proyecto.

8. Las viviendas contarán al menos con un baño completo; las de tres o más dormitorios incluirán también al menos un aseo (inodoro, lavabo, ducha).

Artículo 5.2.2 Vivienda

1. Se entiende por vivienda el conjunto de cuartos y espacios destinados al alojamiento permanente de una familia, núcleo familiar o grupo de personas puestas de acuerdo de modo análogo con fines de alojamiento.

2. Se distinguen dos categorías: vivienda unifamiliar, cuando la construcción no está sometida a división horizontal, y vivienda colectiva, cuando sí existe división horizontal de la construcción.

3. Todas las viviendas reunirán la condición de exterior.

4. Toda vivienda deberá contar, como mínimo con:

- a) Un dormitorio doble principal, con al menos 12 metros cuadrados 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) Armarios o almacenaje.
- f) Vestibulo, que podrá formar parte del estar-comedor, añadiendo a este último la superficie correspondiente al vestibulo.
- g) Tendedero.

5. Las distintas piezas de las viviendas cumplirán las condiciones dimensionales y superficies útiles mínimas expresadas en el siguiente cuadro, según el número total de dormitorios. El cuadro también indica las piezas que tienen carácter de "habitables" y expresa con las siglas N.A. las combinaciones no admisibles y, en número, el diámetro mínimo del círculo inscribible en ellas (sin considerar el espacio de almacenamiento obligatorio tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación, dicho lado mínimo deberá mantenerse en el 85% de la superficie exigida por pieza, pudiendo tener el resto una dimensión mínima de 1 metro.

6. Para el cómputo de las superficies útiles mínimas de los distintos cuartos de las viviendas, no se incluirán balcones, balconadas y terrazas.

9. No se realizarán distribuciones sin ningún baño completo o aseo con ducha en la zona común de la vivienda.

10. El acceso a cuartos de baño y aseo no podrá realizarse desde la cocina.

11. Todas las viviendas dispondrán de vestibulo, que podrá formar parte del estar-comedor, si se prevé la superficie adicional correspondiente.

12. Toda vivienda contará con tendedero diseñado de modo que: la ropa no pueda ser vista desde la vía o espacio público, sea accesible directamente desde el interior de la vivienda, y disponga de recogida de aguas escurridas que impida su caída a espacio público. No podrá estar integrado en los balcones o balconadas. El tendedero podrá resolverse:

- a) Exterior: con superficie no inferior a 1,50 m², y no superior de 3,00 m².
- b) En patio: con una disponibilidad de 9 metros lineales de cuerda.
- c) Interiores (electrodoméstico integrado dentro de la cocina o baño): en este caso deberá existir la previsión correspondiente en los planos de amueblamiento del proyecto.

13. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores.

14. En viviendas con tres o más piezas habitables, el estar, estar-comedor y al menos otra pieza habitable tomará luces de vano o espacio libre público, zona verde privada o patio de manzana.

15. La cocina, al ser una pieza en la que se produce combustión o gases, dispondrá de chimenea para su evacuación, independientemente del hueco de luz y ventilación.

16. Los talleres domésticos, despachos profesionales y actividades no residenciales compatibles con, y desarrollados como, anexos, o como parte de la vivienda, no excederán del 40% de la superficie útil total y se adecuarán a las condiciones de uso de la actividad correspondiente.

17. Se permite el destino a trasteros, considerados como piezas no habitables destinadas a guardar enseres de la vivienda, de los espacios situados en planta bajo cubierta o sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- a) No dedicarse a vivienda o actividades productivas de cualquier tipo.
- b) La superficie media útil de los trasteros no sobrepasará los 15 m².

(75)





- c) Su número no será superior al número de viviendas más dos.
- d) Su uso debe estar asignado a una vivienda específica, o a uso de la comunidad.

18. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior o a través de espacios comunes.

Artículo 5.2.3 Vivienda sometida a algún régimen de protección pública

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas se entiende por vivienda sometida a algún régimen de protección pública, la vivienda que en la actualidad o en el futuro tenga su programa, dimensiones, superficies u otras condiciones reguladas por disposiciones legales de rango estatal, autonómico o municipal al efecto.

2. Se regirán por lo establecido en su legislación específica y se considerarán como complementarias las determinaciones establecidas para la vivienda libre en las presentes Ordenanzas, en todos aquellos aspectos que no se encuentren regulados en la citada legislación específica.

Artículo 5.2.4 Estudio o apartamento

1. Se entiende por apartamento el local destinado a residencia, que no dispone de comedor ni vestíbulo independiente y que cuenta con:

- a) Un dormitorio doble.
- b) Baño completo.
- c) Estar-comedor y cocina; o, estar-comedor-cocina.
- d) Armarios.
- e) Tendedero.

2. Se entiende por estudio el local destinado a residencia, que no dispone de cocina, dormitorio, comedor ni vestíbulo independiente y que cuenta con:

- a) Un espacio único como dormitorio-estar-comedor-cocina.
- b) Baño completo.
- c) Armarios.

(76)

3. La superficie útil de un apartamento no podrá ser menor de 35 m², ni superior a 50 m²; la de un estudio no podrá ser menor de 25 m², ni mayor de 40 m².

4. Todas las piezas habitables, salvo la cocina en su caso, deberán ser exteriores. Si el estar-comedor-cocina, o pieza común de un estudio, toma luz de patio de parcela o mancomunado, las dimensiones de éste permitirán inscribir un círculo de 8 metros de diámetro mínimo, y su luz recta mínima, referida a estas piezas, será de 7 metros.

5. Las dimensiones y características de los cuartos que corresponden a los estudios y apartamentos son las expresadas en el siguiente cuadro que indica también aquellas piezas que tienen el carácter de "habitables".

USO	DIMENSIONES			HABITAB.
	SUPERFICIE (m ² .)	LADO MIN.	CIRCULO	
DORMITORIO DOBLE	10	2,70	2,70	SI
COCINA	5	1,80	1,80	SI
ESTAR-COMEDOR	15	3,00	3,00	SI
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20	3,00	3,00	SI
DORMITORIO-ESTAR-COMEDOR	15	3,00	3,00	SI
BAÑO	3	1,50	-	NO
DISTRIBUIDOR	-	1,20	1,20	NO
PASILLO	-	1,00	-	NO

6. A efectos del cálculo de densidades, y en aquellos casos en que esté acotado el número de viviendas, los estudios y apartamentos contabilizarán como viviendas.

7. En los estudios, el dormitorio-estar-comedor-cocina tendrá una superficie mínima de 20 m² útiles.

Artículo 5.2.5 Residencia comunitaria

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se entiende por residencia comunitaria la destinada a albergar, con carácter permanente o semipermanente, a un colectivo de personas, atendiendo de forma individualizada a sus actividades privadas y de modo común o colectivo al resto.

2. La residencia comunitaria estará integrada por:

- a) Dormitorios: en número mínimo de diez.
- b) Estancia común o personalizada, independiente o agregada al dormitorio.
- c) Aseo individualizado o colectivo.
- d) Zonas comunes de acceso y recepción.

3. Los dormitorios deberán cumplir la condición de exterior y, en el caso de que tomen luz de patio de parcela o mancomunado, cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 4 del artículo 5.2.4. Tendrán una superficie mínima de 7 m², si son de uso individual, de 9 m², si son de uso doble, a los que se añadirán 2 m², por cada cama adicional. Dispondrán de una superficie útil mínima añadida de 0,5 m²/persona destinada a armario, almacenamiento o guarda de enseres personales.

4. La estancia común dispondrá de una superficie útil de 0,75 m², por persona con un mínimo de 15 m². Esta estancia podrá sustituirse por:

- a) Estancias personalizadas independientes anexas a los dormitorios con una superficie útil de 2 m², por cama y mínimo de 6 m².
- b) Estancia agregada al dormitorio añadiendo a la superficie útil de estos 1,5 m², por cama.

5. Todos los dormitorios o estancias personalizadas tendrán acceso desde espacios comunes de distribución.

6. Los espacios de circulación interior tendrán una dimensión mínima de 1,20 m, medida en cualquier dirección.

7. Los baños y/o aseos podrán ser:

- a) Individualizados: al menos un aseo completo por dormitorio, con ducha, inodoro y lavabo.
- b) Colectivos: al menos un aseo completo cada dos dormitorios o seis camas; los aseos podrán agregarse en aseos mayores, y deberán separarse por sexo si la actividad residencial fuese mixta. Deberán disponer de vestíbulo de independencia, de lado mínimo no inferior a 0,90 metros.

8. Se prevén zonas comunes de acceso y recepción en proporción de al menos 1,00 m², por cama y superficie mínima no inferior a 12 m².

9. Si se previese instalación de cocinas y/o comedores, serán de aplicación los estándares y condicionantes de la Normativa sectorial hotelera.

10. Las condiciones de los usos de vivienda y establecimiento hotelero tendrán carácter complementario y subsidiario.

Artículo 5.2.6 Requisitos de aparcamiento para usos residenciales

Los requisitos mínimos de plazas de aparcamiento cubiertas en la parcela soporte de la edificación son:

- a) Vivienda libre: una por vivienda, o por cada 100 m², construidos o fracción superior a 50 m², si ésta fuese mayor, sin perjuicio de lo estipulado en el artículo 40, apartado 3, de Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- b) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública: una por vivienda, o más si así lo fijase la normativa específica aplicable.
- c) Estudios o apartamentos: una por cada estudio o apartamento.
- d) Residencia colectiva: una por cada cuatro personas de capacidad residente.

Artículo 5.2.7 Trasteros

1. Se entiende por trastero un espacio cerrado sin huecos de alumbración o ventilación, accesible desde espacio común (o desde plaza de garaje a la que esté incorporada y vinculada registralmente) y con apertura hacia él, destinado al almacenamiento y conservación de ajuar o enseres domésticos. No podrá ser destinado a cualquier otro uso ni a ninguna actividad que requiera la estancia de personas por un plazo continuado. No podrá haber más de uno por vivienda a la que estará indisolublemente vinculado en cuanto a propiedad.

2. En edificios de vivienda colectiva se admitirán un máximo de dos trasteros adicionales adscritos a la comunidad de propietarios.

(77)



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

Título 5 – Condiciones generales de los usos
Capítulo 3 – Condiciones de los usos de las actividades productivas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



Artículo 5.2.8 Usos Complementarios y Compatibles

1. Son usos complementarios del residencial:
 - a) Aparcamiento al servicio de la vivienda o el edificio.
 - b) Infraestructuras, en situación de planta baja y/o inferior y/o bajo cubierta (o ático).
2. Son usos compatibles con el residencial los trasteros al servicio de las viviendas.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES DE LOS USOS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Artículo 5.3.1 Usos individualizados de actividades productivas

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, se denominan usos de actividades productivas todos los destinados a producción, almacenaje y/o distribución de productos, a excepción de:
 - a) Usos públicos.
 - b) Usos residenciales.
 - c) Usos terciarios.
 - d) Usos relacionados con actividades propias del suelo rústico.
2. Se subdividen en dos grupos:
 - a) Industria.
 - b) Mixto.

Artículo 5.3.2 Condiciones comunes a los usos de actividades productivas

Las plazas de aparcamiento requeridas, incluidas las de carga y descarga, deberán resolverse en el edificio, parcela o terreno en que se diseñe la actuación, o previa justificación basada en las características de la actividad productiva o condiciones de la parcela:

(78)

- a) Proveerse en otra parcela o terreno situado a menos de 300 metros del deficiente, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.
- b) Proveerse como plazas adicionales en aparcamiento para residentes o equivalentes.

Artículo 5.3.3 Condiciones de los usos de industria

1. Corresponden con espacios productivos fabriles para industria pesada potencialmente molesta o con parcela superior a 40.000 m².
2. Los edificios destinados a estos usos deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad frente a incendios, así como las de seguridad laboral, impacto medioambiental, distancias y otras que les sea aplicable en función de la actividad específica de que se trate.
3. La implantación del edificio en la parcela o terreno:
 - a) Tendrá su acceso desde viario público, o desde viario privado o espacio libre de edificación de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde el mismo.
 - b) Permitirá el acceso de vehículos de emergencia mediante paso libre, pavimentado y transitable, que cumpla las condiciones mínimas del uso básico de viario privado establecidas en el artículo 5.8.4.
 - c) Hará posible la rápida evacuación de personas y la retirada o aislamiento de materiales inflamables o peligrosos.
4. Los corredores o pasillos de evacuación, así como las escaleras cumplirán los siguientes anchos mínimos en función de la superficie del local a que sirvan:
 - a) 1,10 m., mínimo.
 - b) 1,30 m., a partir de 1.000 m².
 - c) 1,50 m., a partir de 2.000 m².
5. Si hubiese más de una escalera, a efectos de cómputo se dividirá la superficie entre el número de escaleras.

Artículo 5.3.4 Condiciones de los usos productivos mixtos

1. Corresponden a actividades productivas no industriales y no terciarias, tales como talleres, industria escarpante, almacenaje, mayoristas, logística, etc. A efectos de compatibilidad y sustitución de usos se dividen en el anexo de Usos Individualizados en "mixtos" y "mixtos compatibles".
2. Los edificios destinados a estos usos deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad frente a incendios, así como las de seguridad laboral, impacto medioambiental, distancias y otras que les sea aplicable en función de la actividad específica de que se trate.
3. Salvo en el caso de talleres compatibles con el uso de vivienda, desarrollados como anexo o parte de la misma, la implantación del edificio en la parcela o terreno:
 - a) Tendrá su acceso desde viario público o desde viario privado o espacio libre de edificación de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde el mismo.
 - b) Permitirá el acceso de vehículos de emergencia mediante paso libre, pavimentado y transitable, que cumpla las condiciones mínimas del uso básico de viario privado establecidas en el artículo 5.8.4.
 - c) Hará posible la rápida evacuación de personas y la retirada o aislamiento de materiales inflamables o peligrosos.
4. En caso de implantación de usos productivos mixtos en un edificio con otro uso dominante, sólo podrán instalarse aquellos considerados como "mixtos compatibles" que, además, cumplan las condiciones siguientes:
 - a) Incluirse la compatibilidad de uso en la tabla al efecto (artículo 5.11.2)
 - b) Estar vinculados a un local en planta baja.
 - c) Tener una superficie de contacto con el local de planta baja de, al menos, 10 m² o de 0,50 m² por cada 50 m² si esto fuese mayor.
 - d) Tener en el local vinculado de planta baja al menos un tercio de la superficie total, suma de las situadas en planta baja, semisótano o sótano en su caso.
 - e) Carecer de peligrosidad.

(79)

6. Los aseos estarán integrados por inodoro y lavabo, disponiéndose además cabinas de ducha cuando las características de la instalación lo requieran. La dotación sanitaria se doblará por sexos y se establecerá en función de las características de la actividad, tomando como referencia el mayor de los siguientes estándares:

- a) Dos aseos cada veinte usuarios o fracción superior a 10.
 - b) Dos aseos cada 500 m² de superficie construida.
 - c) El regulado por la normativa sectorial o la laboral aplicable, si la hubiera.
7. La altura útil mínima de los locales será de 3,00 m.; su altura libre mínima será de 2,70 m. y podrá ocupar hasta un máximo del 25% de la superficie útil del local.
 8. Los locales contarán con ventilación natural o forzada que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado entre 60 y 100 m³/persona/hora, según el tipo de actividad.
 9. En parcelas de uso industrial la dotación mínima de plazas de aparcamiento será:
 - a) Automóviles, vehículos ligeros: una cada 2 trabajadores.
 - b) Camiones, vehículos pesados: una cada 4.000 m² o fracción superior a 500m².
 - c) Carga y descarga una cada 4.000 m² o fracción superior a 500 m².
 10. Se consideran usos complementarios los de:
 - a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
 - b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.
 11. Se consideran usos compatibles los de:
 - a) Oficinas directamente relacionadas con la actividad dominante.
 - b) Equipamiento, asociado al uso y disfrute del personal de la instalación industrial.
 - c) Vivienda para encargados de vigilancia y/o custodia hasta un máximo de: una vivienda por establecimiento de 2.000 m² a 5.000 m², construidos; y dos por establecimientos de más de 5.000 m².

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 3 – Condiciones de los usos de las actividades productivas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



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

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 4 – Condiciones de los usos de las actividades productivas

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



- f) No generar molestias para los usos colindantes (producción de olores, gases, polvo, vibraciones, etc.).
- g) Utilizar máquinas o motores de potencia inferior a 5 kw. cada uno, y disponer de una potencia total inferior a 25 kw.
- h) Disponer de acceso desde viario público o desde viario privado, o espacio libre de edificación de uso comunitario o colectivo independiente del acceso del uso dominante.
5. En caso de implantación de usos productivos en parcela independiente con otro uso dominante, se estará en lo dispuesto en las compatibilidades de uso de la ordenanza de zona, además de tener que cumplir lo establecido en los apartados e), f) y g) anteriores.
6. Los corredores o pasillos de evacuación, así como las escaleras cumplirán los siguientes anchos mínimos, en función de la superficie del local a que sirvan:
- 1,10 m., mínimo.
 - 1,30 m., a partir de 1.000 m².
 - 1,50 m., a partir de 2.000 m².
7. Si hubiese más de una escalera, a efectos de cómputo se dividirá la superficie por el número de escaleras.
8. Los aseos estarán integrados por inodoro y lavabo, disponiéndose además cabinas de ducha cuando las características de la instalación lo requieran. En los edificios compartimentados de industria nido, las instalaciones sanitarias podrán servir a distintos locales. La dotación sanitaria se desdoblará por sexos y se establecerá en función de las características de la actividad, tomando como referencia el mayor de los siguientes estándares:
- Dos aseos cada veinte usuarios o fracción superior a 10.
 - Dos aseos cada 500 m² de superficie construida.
 - El regulado por la normativa sectorial o la laboral aplicable, si la hubiera.
9. La altura útil mínima de los locales será de 3,00 m.; su altura libre mínima será de 2,70 m. y podrá ocupar hasta un máximo del 25% de la superficie útil del local.
10. Los locales contarán con ventilación natural o forzada que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado entre 60 y 100 m³/persona/hora, según el tipo de actividad.
11. A partir de 500 m² de superficie total construida para usos productivos, las necesidades de espacio para carga y descarga deberán resolverse en el propio edificio, parcela o terreno.
12. Los proyectos para obtención de licencia de obras, para más de 1.000 m² construidos, incluirán expresamente el cálculo y justificación de plazas de aparcamiento y carga y descarga en función de las características de la actividad, y del empleo y tráfico generados.
13. En edificios u obras de hasta 1.000 m² y como referente para los demás casos, la dotación de plazas de aparcamiento según la superficie construida será:
- Automóviles, vehículos ligeros: una cada 100 m² o fracción superior a 50m².
 - Camiones, vehículos pesados: una cada 500 m² o fracción superior a 200m².
 - Carga y descarga una cada 1.000 m² o fracción superior a 400 m².
14. Se consideran usos complementarios los de:
- Aparcamiento al servicio de la actividad.
 - Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.
15. Se consideran usos compatibles los de:
- Oficinas directamente relacionadas con la actividad dominante.
 - Zona comercial directamente relacionada con la actividad dominante.

(80)

CAPÍTULO 4 CONDICIONES DE LOS USOS DE ACTIVIDADES
TERCIARIAS

Artículo 5.4.1 Usos individualizados de actividades terciarias

1. A efectos de las presentes Ordenanzas se denominan usos de actividades terciarias todos los destinados a la prestación de servicios, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, a excepción de:

- Usos públicos.
- Usos residenciales.
- Usos productivos.
- Usos dotacionales, de infraestructuras, transporte, comunicaciones y al servicio del automóvil, sea cual fuese su titularidad.
- Usos relacionados con actividades propias del suelo rústico.

2. Se subdividen en cuatro grupos:

- Comercial.
- Oficinas.
- Hotelero.
- Lúdico.

Artículo 5.4.2 Condiciones comunes de los usos de actividades terciarias

Las plazas de aparcamiento requeridas, incluidas las de carga y descarga, deberán resolverse en el edificio, parcela o terreno en que se diese la actuación, o previa justificación basada en las características de la actividad terciaria:

- Proveerse en otra parcela o terreno situado a menos de 150 metros del deficiente, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.
- Proveerse como plazas adicionales en aparcamiento para residentes o equivalentes.

Artículo 5.4.3 Condiciones de los usos comerciales

- Corresponden a las actividades del comercio al por menor.
- En edificio de uso dominante residencial podrán instalarse locales comerciales únicamente en situación tercera.
- Ningún local podrá tener acceso directo desde viviendas o apartamentos, o servirles de acceso único y/o directo.
- En los locales de superficie inferior a 250 m², todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de 1,20 m., salvándose los desniveles mediante rampas y/o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos, y procurando al menos un recorrido accesible.
- En los locales de superficie superior a 250 m², las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,50 m., salvándose los desniveles mediante rampas y/o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos, y garantizando un recorrido accesible.
- En edificios de uso exclusivo, la altura útil mínima será 3,45 m., y la libre 2,80 m.
- La dotación sanitaria, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos y cumplirá los siguientes mínimos:
 - Un aseo (lavabo e inodoro) por los primeros 100 m² y uno más por cada 250 m² o fracción superior a 100 m², retenidos a la superficie útil de venta al público.
 - El regulado por la Normativa sectorial aplicable si la hubiera.
- Cuando la superficie de venta alcance los 500 m², y siempre que se trate de edificios de uso exclusivo, se dispondrá dentro del local, de una dársena de carga y descarga con altura libre mínima de 3,40 m. que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m² más de superficie de venta.
- Los locales comerciales que se agrupen formando pasajes o galerías de centros comerciales cumplirán las siguientes condiciones:
 - Los pasos sobre los que recaigan accesos a locales tendrán un ancho igual o superior a 3 m.

(81)

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 4 – Condiciones de los usos de las actividades terciarias

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



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

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 4 – Condiciones de los usos de las actividades terciarias

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



- b) Las escaleras y accesos a la agrupación comercial contarán cuando menos con dos accesos de peatones desde la vía pública, de anchura igual o superior a 4,00 m. y situados en puntos alejados.
 - c) Podrán agruparse y resolverse de forma conjunta la dotación de servicios sanitarios, instalaciones de carga y descarga.
10. La implantación de agrupaciones o superficies comerciales, con superficie de venta superior a 2.000 m², deberá incluir en la solicitud de licencia un estudio que analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria y la estructura comercial de la zona. Las de más de 5.000 m² de superficie de venta, requerirán un estudio que defina su ámbito de influencia e impacto de tráfico y comercial sobre el mismo, salvo que su implantación haya sido prevista por el Plan General, o mediante Plan Parcial o Plan Especial que lo desarrolle.
11. Los requisitos de plazas de aparcamiento, incluidas las de carga y descarga, serán los mayores que resulten de:
- a) Un mínimo de una plaza cada 50 m² de superficie construida o fracción superior a 15 m².
 - b) Los que resulten de la normativa sectorial aplicable.
12. Se consideran usos complementarios los de:
- a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
 - b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.
13. Se consideran usos compatibles los de:
- a) Oficinas directamente relacionadas con el uso dominante.
 - b) Almacenaje al servicio de la actividad comercial.
14. Mediante Ordenanza Municipal se podrán establecer distancias mínimas entre accesos de determinadas actividades comerciales, cuando razones de tránsito o de abastecimiento lo aconsejen.
15. Las plantas destinadas a locales comerciales deberán disponer de conductos de ventilación vertical con sección de un metro cuadrado por cada doscientos metros cuadrados útiles; no podrán segregarse locales que no dispongan de dichos conductos.

(82)

comunes compartidas que tendrán una superficie útil no inferior a 20 m² útiles una vez prorrateadas sus zonas comunes.

5. Los despachos profesionales compatibles con el uso de vivienda, o las oficinas, que formen parte de locales destinados a actividades de industria, almacén y afines, podrán tener su acceso desde la correspondiente vivienda o local. En los demás casos se estará a las condiciones generales de acceso, artículo 4.4.2.

6. Los pasillos y escaleras interiores a los locales cumplirán los siguientes anchos mínimos, en función del área servida:

- a) 0,90 metros hasta 500 m².
- b) 1,00 metro para locales de más de 500 m².

7. La dotación sanitaria, individual o compartida, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos, y se establecerá en función del total de la superficie ocupada atendida tomando como referencia el mayor de los siguientes estándares:

- a) Un aseo (lavabo e inodoro) por los primeros 100 m², y uno más por cada 200 m² o fracción superior a 50 m².
- b) El regulado por la Normativa sectorial o laboral aplicable si la hubiera.

8. En edificios de uso exclusivo, de nueva planta, la altura útil mínima será de 3,45 m. La altura libre mínima será de 2,80 m. En caso de construcciones existentes la altura libre mínima será de 2,50 metros.

9. Los requisitos de plazas de aparcamiento, incluidas las de carga y descarga, serán como mínimo los fijados en este artículo, o los mayores que requiriese la Normativa sectorial aplicable si la hubiera.

- a) Plazas de aparcamiento: una cada 50 m² o fracción superior a 25 m².
- b) Plazas de carga y descarga: una por cada 2.000 m², o fracción superior a 1.000 m².

10. Se consideran usos complementarios los de:

- a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
- b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

Artículo 5.4.5 Condiciones de los usos hoteleros

1. Corresponde al servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se incluyen en ellos todos los contemplados por la Normativa sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente o que se promulgue en el futuro.

2. Se atenderá, en todo lo referente a condiciones de uso, a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente, sin perjuicio de las condiciones generales de la edificación o específicas de zona que les fuesen aplicables.

3. Los requisitos de plazas de aparcamiento y de carga y descarga serán como mínimo los fijados en este artículo, o los mayores que requiriese la normativa sectorial aplicable si la hubiera.

- a) Plazas de aparcamiento: una cada 3 habitaciones, o cada 100 m², o fracción superior a 50 m², de superficie edificada.
- b) Plazas de carga y descarga: al menos una, y una por cada 2.000 m², o fracción superior a 1.000 m².

4. En los establecimientos del tipo apartahotel o similar:

- a) Además del cumplimiento de la normativa sectorial específica, cada unidad residencial habrá de cumplir las condiciones establecidas en el artículo 5.2.4, para el uso individualizado de estudio o apartamento.
- b) Y en aquellos entornos para los que se fije desde el planeamiento el número máximo de viviendas, habrá de adecuarse a sus determinaciones, computando cada unidad residencial como vivienda.

5. Se consideran usos complementarios los de:

- a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
- b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

6. Se consideran usos compatibles los de:

- a) Comercio vinculado con el uso dominante, que no supere un 10% de la superficie construida
- b) Usos lúdicos, servicios, oficinas, cocinas, lavanderías, salas y salones y otros al servicio del uso principal, que podrán ubicarse en sótano y/o semisótano garantizando la renovación de aire mediante ventilación

(83)

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 4 – Condiciones de los usos de las actividades terciarias

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



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

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 4 – Condiciones de los usos de las actividades terciarias

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



forzada. En dicho supuesto, esto prima sobre lo establecido en el artículo 4.3.3.

c) Almacenaje al servicio de la actividad hotelera.

7. En edificios con uso dominante hotelero, la parte de la planta semisótano o sótano cuyos usos sean compatibles según lo expresado en el apartado 6.b) anterior, tendrá consideración de no computable a efectos de edificabilidad.

Artículo 5.4.6 Condiciones de los usos lúdicos

1. Corresponde al servicio destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Se incluyen salas de reunión, establecimientos para consumo de bebidas y comidas, espectáculos, etc.

2. Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable.

3. En edificios de uso dominante residencial podrán instalarse usos lúdicos únicamente en situación tercera.

4. En los locales de superficie igual o inferior a 250 m², todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de 1,20 m, salvándose los desvíos mediante rampas y/o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos, y procurando al menos un recorrido accesible.

5. En los locales de superficie superior a 250 m², las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,50 m, salvándose los desvíos mediante rampas y/o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos, y garantizando un recorrido accesible.

6. En edificios de uso exclusivo, la altura útil mínima será 3,00 m., y la libre 2,50 m.

7. La dotación sanitaria, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos y cumplirá los siguientes mínimos:

a) Un aseo lavabo e inodoro por los primeros 100 m², y uno más por cada 250 m² o fracción superior a 100 m², referidos a superficie construida.

b) El regulado por la Normativa sectorial aplicable si la hubiera.

8. Los requisitos de plazas de aparcamiento será la mayor de la siguiente:

a) Una plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción superior a 50 m².

(84)

2. El Plan define otra calificación de equipamientos, sin adscripción a cualquiera de los usos anteriores (equipamientos "sin especificar"), a los que serán de aplicación las condiciones generales de uso correspondientes al de la actividad a que finalmente se destinen conforme procedimiento idéntico al fijado por el artículo 121.3 de la Ley del Suelo y el artículo 11.3.4 de las Ordenanzas.

3. Se consideran centralizadas de equipamiento, los conjuntos de equipamientos de especial relevancia para el municipio, por su ubicación o contenido.

4. En ausencia de determinaciones específicas para un equipamiento le serán de aplicación las fijadas en este capítulo, tanto si son equipamientos públicos como privados.

5. En ausencia de otra especificación o condicionante total o parcial, para el uso básico o para el equipamiento específico de que se trate, serán de aplicación las condiciones generales de edificación y, en particular, las condiciones tipológicas subsidiarias, artículo 4.2.1., y las reglas de colindancia, artículo 4.2.14.

6. Se regirán por la Normativa sectorial aplicable, si la hubiera, y considerarán como complementario y/o subsidiario lo establecido en las Ordenanzas.

7. En el caso de que los equipamientos, ya sean públicos o privados, se ubiquen sobre suelo urbano no consolidado o urbanizable y que la edificabilidad consumida no estuviera expresamente prevista por el Plan General, se dispondrán 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos de equipamiento, al menos una de ellas pública, que garantice el cumplimiento de la Ley del Suelo. En estos supuestos esta determinación prima sobre las establecidas a continuación, sin perjuicio de la mayor dotación que se pudiera requerir en base a los artículos siguientes y que en todo caso respetaría el número y titularidad de las plazas establecida en el presente apartado.

8. El semisótano y primer sótano de las parcelas destinadas a equipamiento podrán dedicarse a usos propios o compatibles con el mismo, garantizando la renovación de aire mediante ventilación forzada, primando esto sobre lo establecido en el artículo 4.3.3. y no computando a efectos de edificabilidad.

Artículo 5.5.2 Condiciones de los usos deportivos

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

2. Los equipamientos deportivos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Superficie construida o edificabilidad: 0,60 m²./m².

b) Altura máxima: 2 plantas.

c) Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m² de superficie construida o cada 50 espectadores potenciales o fracción superior a 25, si esta fuese mayor.

3. El sótano de parcelas con uso de equipamiento deportivo que acoja instalaciones directamente vinculadas al mismo, como piscinas, no se considera computable a efectos del artículo 3.6.2, tal y como se desprende del apartado 8 del artículo anterior; su altura será libre con la limitación de que el conjunto de todos los sótanos de la parcela no rebasen las profundidades totales de 10,50 y 15,50 metros establecidas en el artículo 4.2.4.

4. Cuando se trate de equipamientos de titularidad privada, su coeficiente de ponderación a los efectos del artículo 10.3.5 será de 0,7.

Artículo 5.5.3 Condiciones de los usos educativos

1. Comprenden las actividades docentes correspondientes a los distintos ciclos definidos por la legislación vigente, así como las directamente asociadas a ellas, incluidos los colegios mayores y asimilables.

2. Las actividades de investigación académica así como los usos complementarios se regirán por las condiciones generales propias de los usos básicos correspondientes a los que fueran asimilables.

3. De modo previo a la cesión del Ayuntamiento a otro Organismo o entidad de los suelos dotacionales destinados a equipamiento educativo, el beneficiario de la cesión deberá concretar el uso al que se vayan a destinar.

4. Las condiciones de superficie construida y edificabilidad serán las que se derivan de la normativa sectorial aplicable o de la regulación específica del equipamiento en la ordenanza correspondiente (título 11 de las Ordenanzas) y en su defecto:

a) Superficie construida: 0,9 m²./m².

b) Altura máxima: 3 plantas; 13,50 metros altura de comisa.

c) Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m² de superficie construida o por cada 50 personas de capacidad o fracción superior a 25 si esta fuese mayor. En el caso de que la parcela no pueda soportar la dotación mínima de plazas de aparcamiento, de manera razonada se podrá reducir proporcionalmente a la superficie existente y/o eximirse completamente de su cumplimiento.

d) Los espacios destinados a almacén-trastero en planta de sótano no computarán a efectos de edificabilidad ni de aprovechamiento, en la

(85)

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 6 – Condiciones Generales de los usos de equipamientos

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



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

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 5 – Condiciones generales de los usos de equipamientos

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



misma proporción equivalente, que los trasteros en edificación de viviendas.

5. Los cierres de los centros escolares públicos estarán constituidos por un zócalo ciego con una altura máxima de 1,00 metro medida sobre la rasante de la parcela escolar, completado en su caso con protecciones diáfanas hasta una altura que genere seguridad frente a la intrusión de personas ajenas al recinto escolar y sirva de protección al uso recreativo hasta una altura máxima total de 3,00 metros, primando esto sobre lo establecido en el artículo 4.5.8.

6. Cuando se trate de equipamientos de titularidad privada, su coeficiente de ponderación a los efectos del artículo 10.3.5 será de 0,7.

Artículo 5.5.4 Condiciones de los usos sanitario asistencial

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, tales como colectivos marginados, con minusvalías o dependientes, así como a grupos específicos de población como tercera edad, mujeres, familias y menores, etc., acogidos a la regulación establecida por la normativa autonómica de servicios sociales.

Se incluyen en esta categoría los centros de acogida de personas maltratadas, centros de día para ancianos, de rehabilitación de drogodependientes e instalaciones similares, así como las residencias de tercera edad y otros grupos dependientes.

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

- a) Las de la normativa sectorial específica aplicable, si la hubiera.
- b) Las correspondientes a los usos no dotacionales a los que fuesen más directamente asimilables.
- c) Las condiciones tipológicas subsidiarias, artículo 4.2.1., modificadas, en cuanto a edificabilidad, conforme sigue:

(86)

índice de edificabilidad = $0,40 + 0,20 \times (500/\text{superficie neta})$

d) Alturas máximas: en plantas, 2 plantas; de cornisa y coronación, 9,00 y 12,00 metros respectivamente.

3. Los requisitos de plazas de aparcamiento serán los correspondientes a los usos residenciales, terciarios o productivos a que fuesen asimilables.

4. Cuando se trate de equipamientos de titularidad privada, su coeficiente de ponderación a los efectos del artículo 10.3.5 será de 0,7.

Artículo 5.5.5 Condiciones de los usos socio culturales

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

a) Social: comprende las actividades asociativas y de relación tales como sedes de asociaciones empresariales, gremiales, vecinales, sindicatos, partidos políticos, etc.

b) Cultural: actividades culturales, de exposición, biblioteca, lectura, conferencias y afines.

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

- a) Las de la normativa sectorial específica aplicable, si la hubiera.
- b) Las correspondientes a los usos no dotacionales a los que fuesen más directamente asimilables.
- c) Las condiciones tipológicas subsidiarias, artículo 4.2.1., modificadas, en cuanto a edificabilidad, conforme sigue:

índice de edificabilidad = $0,40 + 0,20 \times (500/\text{superficie neta})$

d) Alturas máximas: en plantas, 2 plantas; de cornisa y coronación, 9,00 y 12,00 metros respectivamente.

3. Los requisitos de plazas de aparcamiento serán los correspondientes a los usos residenciales, terciarios o productivos a que fuesen asimilables.

4. Cuando se trate de equipamientos de titularidad privada, su coeficiente de ponderación a los efectos del artículo 10.3.5 será de 0,7.

Artículo 5.5.6 Condiciones de los usos de dotaciones generales

1. Comprende los cementerios y tanatorios sea cual sea su titularidad, espacios de práctica de defensa civil o militar, mercados públicos, y demás instalaciones o dotaciones públicas no encuadrables en alguno de los grupos anteriores.

2. En ausencia y/o como complemento de regulación pormenorizada, se regirán por su normativa sectorial específica, si la hubiera y, en su defecto por las condiciones tipológicas subsidiarias establecidas en el artículo 4.2.1. de las Ordenanzas.

3. La implantación de este tipo de equipamiento estará restringida a los siguientes emplazamientos:

- a) En zona de uso dotacional donde expresamente se prevea ese tipo de equipamiento.
- b) En aquellas zonas de uso dotacional donde mediante el procedimiento del artículo 11.9.4. se concrete este destino.
- c) El uso tanatorio se admite en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, en ambos casos en zona de tipología de edificación abierta.

4. Los requisitos de plazas de aparcamiento serán los correspondientes a los usos residenciales, terciarios o productivos a que fuesen asimilables.

5. Cuando se trate de equipamientos de titularidad privada, su coeficiente de ponderación a los efectos del art. 10.3.5 será de 0,7.

Artículo 5.5.7 Condiciones de los usos de administración

1. Comprende los edificios soporte de la Administración Pública, comprendiendo oficinas, juzgados, así como los restantes servicios públicos.

2. En ausencia y/o como complemento de regulación pormenorizada, las condiciones de uso serán:

- a) Las de la normativa sectorial específica de aplicación, si la hubiera.
- b) Las correspondientes a los usos de oficina u otros a los que fuesen más directamente asimilables.
- c) Las condiciones tipológicas subsidiarias, artículo 4.2.1., modificadas, en cuanto a edificabilidad, conforme sigue:

índice de edificabilidad = $0,40 + 0,20 \times (500/\text{superficie neta})$

d) Alturas máximas: en plantas, 2 plantas; de cornisa y coronación, 9,00 y 12,00 metros respectivamente.

3. La implantación de este tipo de equipamiento estará restringida a los siguientes emplazamientos:

- a) En zona de uso dotacional donde expresamente se prevea ese tipo de equipamiento.
- b) En aquellas zonas de uso dotacional donde mediante el procedimiento del artículo 11.9.4 se concrete este destino.

4. Los requisitos de plazas de aparcamiento serán los correspondientes a los usos terciarios o productivos a que fuesen asimilables.

Artículo 5.5.8 Condiciones de los usos religiosos

1. Comprende los centros de culto de cualquier confesión y las residencias de religiosos.

2. En ausencia y/o como complemento de su regulación pormenorizada se regirán por su normativa específica, si la hubiera, y en su defecto por las condiciones asimilables de los usos de reunión y/o residencia comunitaria, y/o por las condiciones tipológicas subsidiarias modificadas en cuanto a régimen de alturas conforme sigue:

- a) Culto: altura libre 9,0 m.; altura de coronación 15,0 m.
- b) Residencia de religiosos: 3 plantas; y 10,50 m. y 13,50 m. de cornisa y coronación respectivamente.
- c) Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m². de superficie construida, o cada 50 personas de capacidad o fracción superior a 25, si ésta fuera mayor.

3. Estos equipamientos tienen consideración de privados, por lo que su coeficiente de ponderación a los efectos del art. 10.3.5 será de 0,7.

Artículo 5.5.9 Usos complementarios a los de equipamiento

En edificios, parcelas o terrenos de uso exclusivo de equipamiento son usos complementarios:

(87)

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 5 – Condiciones generales de los usos de equipamientos

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



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

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 5 – Condiciones generales de los usos de equipamientos

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



- Vivienda, vinculada a guarda y custodia de la instalación, hasta un máximo de una vivienda y 130 m². construidos por equipamiento.
- Aparcamiento al servicio del equipamiento.
- Infraestructuras situadas en planta bajo o inferiores.

Artículo 5.5.10 Cumplimiento de los requisitos de aparcamiento en equipamientos

- Las plazas de aparcamiento necesarias se atenderán en su totalidad en el interior de la parcela correspondiente.
- Podrán situarse sobre o bajo rasante con sujeción a lo especificado en el artículo 5.10.2 y 5.10.3 respectivamente.

CAPÍTULO 6 CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 5.6.1 Usos individualizados de espacios libres

- Para la regulación de sus condiciones generales de uso se subdividen en los siguientes grupos:
 - Parques equipados.
 - Espacio libre natural.
 - Parques, jardines y plazas.
 - Zona verde privada vinculante.
 - Rías y playas.
- Los espacios libres vinculados a infraestructuras viarias y ferroviarias, como ajardinamientos de glorietas y medianas, excedentes, terraplenes, etc. forman parte de la infraestructura, quedando vinculados al régimen de las mismas.
- Los espacios libres de sistema general deberán garantizar que al menos el 50% de su superficie sea permeable y permita la plantación de especies vegetales o bien mantenga sus condiciones naturales.

(88)

Las zonas ajardinadas y/o arboladas (no pavimentadas) deberán suponer al menos el 50% de la superficie del Parque Equipado.

- La superficie construida para los equipamientos, sobre rasante, no podrá exceder, la edificabilidad correspondiente al tipo de equipamiento según el capítulo 5 de este título, o, 0,5 m². por cada m². de suelo vinculado al uso si esto fuese menor.
- La superficie vinculada a que hace referencia el punto 2.a) y que no estuviese ocupada por edificación sobre rasante será de libre uso público no pudiendo vallarse o limitarse el acceso.
- La altura de la edificación no deberá exceder de dos plantas; las alturas de cornisa y de coronación podrán ser definidas mediante estudio de detalle, en su defecto no excederán de 6 y 12 metros respectivamente, todo ello sin perjuicio de la concreción de estas u otras condiciones de ordenación conforme al procedimiento del artículo 11.9.4 aplicadas sobre la parcela vinculada.
- En las áreas destinadas a ajardinamiento se admiten construcciones destinadas a la venta de bebidas, periódicos, helados y actividades similares, sujetas a las siguientes condiciones:
 - Estar construidas con materiales acordes con el carácter del espacio en que se ubican.
 - Tener una superficie construida inferior a 20 m². Cuando en un parque, jardín o espacio libre se localicen varias de estas construcciones, su superficie construida total no rebasará 200 m². /por cada 10.000 m².
 - Su altura no rebasará una planta o 3,50 m. de cornisa.
- Los aparcamientos en superficie deberán proveer el ajardinamiento de al menos 2,5 m². por plaza y la plantación de al menos un árbol cada dos plazas.
- Las necesidades de aparcamiento podrán resolverse bajo rasante siempre que: no afecten a especies arboladas existentes; estén bajo edificación; o, se ubiquen en sótano totalmente enterrado y permitan el ajardinamiento o arbolado de al menos el 50% de la superficie ocupada bajo rasante. Excepcionalmente, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen y mediante estudio de detalle, podrán situarse en semisótano con igual posibilidad de ajardinar o arbolar el 50% de la superficie que ocupen.

Artículo 5.6.3 Condiciones de los espacios libres naturales

- Pertenecen a este uso las zonas verdes señaladas como tal en los Planos de Ordenación, con el código EN, que integran espacios con baja antropización, en los que se potencia su estado natural con grados bajos de urbanización.
 - El espacio libre natural correspondiente con el Parque Público Litoral del Norte, se ordenará pormenorizadamente mediante un Plan Especial, regulando los usos y actuaciones autorizables en el mismo, definiendo de forma pormenorizada sus valores, y estableciendo unos usos que permitan conservar y restaurar los valores naturales, paisajísticos, patrimoniales y etnográfico de la fachada litoral Norte.
- En ausencia de dicho Plan Especial sólo serán autorizables los siguientes usos y actuaciones (establecidos por la Memoria Ambiental), sobre los que primará en todo caso el Plan de Ordenación del Litoral y legislación sectorial o general de aplicación:

- Para el espacio libre natural denotado con el código EN-POL-A:
 - Conservación activa de los valores naturales existentes, incluyendo las actuaciones para el mantenimiento y la recuperación o restauración de los elementos que definen la estructura natural, morfológica o tradicional del espacio.
 - Restauración de zonas alteradas por vertidos, infraviviendas, actividades extractivas o cualquier otro tipo de degradación ambiental.
 - Con carácter general y antes de crear nuevos caminos se tendrá en cuenta la adaptación de los existentes para disfrute y uso peatonal.
 - En caso de ser necesaria la creación de nuevos senderos se recomienda que estos tengan un ancho máximo de 3 metros y firme de áridos naturales, siempre y cuando sea para completar y unir la trama de caminos existentes. El balance de los movimientos de tierra debe ser siempre nulo y las condiciones de proyecto y ejecución cumplir con las estipulaciones del Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.
 - Entre los usos compatibles con los valores de la zona se estudiará la posibilidad de fomentar la ganadería extensiva con fines paisajísticos. Asimismo se valorará la implantación de ámbitos destinados a horticultura al aire libre.

(89)

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 5 – Condiciones generales de los usos de equipamientos

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 5 – Condiciones generales de los usos de espacio libre

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



(90)

- Las instalaciones al servicio de las playas de la Virgen del Mar y de la Maruca, tendrán superficies menores de 25 metros cuadrados de superficie y altura máxima de 4 metros, siendo temporales y desmontables.
 - Se podrán desarrollar aparcamientos al aire libre con capacidad máxima para 10 plazas, salvo en los entornos de la Virgen del Mar, la Maruca y el Faro de Cabo Mayor donde podrán disponer de 50 plazas. Las plataformas de aparcamiento serán drenantes y se construirán con materiales cuyos espacios intersticiales permitan la implantación de césped.
 - En el entorno de la Virgen del Mar podrán autorizarse actividades de recreo concentrado (loto, juegos, recreativas y culturales). Dicho uso se desarrollará siguiendo criterios de minimización de movimientos de tierra, uso de aridos naturales de colores similares a los presentes en la zona y primando las superficies verdes sobre las zonas asfaltadas impermeables; las instalaciones en superficies que se precisen se autorizarán exclusivamente con carácter temporal.
 - En la zona noroccidental de la Ria de San Pedro del Mar podrán autorizarse instalaciones deportivas al aire libre que no requieran movimientos de tierra que alteren el carácter paisajístico del lugar, ni construcciones o instalaciones cubiertas permanentes en superficie de más de 25 m² de superficie y de 4 metros de altura.
 - Las infraestructuras de servicios urbanos deberán ir soterradas, salvo que cuestiones técnicas lo impidan.
- b) Para el espacio libre natural denotado con el código EN-POL-B:
- Se fomentará la implantación de sendas peatonales y carriles bici, así como actuaciones encaminadas a facilitar el acceso a personas de movilidad reducida.
 - Se recomienda que los aparcamientos al aire libre tengan una capacidad máxima para 10 plazas y unos emplazamientos discontinuos. Las plataformas de aparcamiento serán drenantes y se construirán con materiales cuyos espacios intersticiales permitan la implantación de césped.
 - Se fomentará la implantación de huertos urbanos.
- Para la mejora de la urbanización de los caminos pre existentes se tendrá como criterio la utilización de materiales integrados en el entorno, y para la apertura de nuevos caminos, se tendrán en cuenta los criterios descritos en el apartado a). Sin superar el ancho de 5 metros y predominando el uso peatonal.
 - En el caso de que se necesiten aparcamientos al aire libre con mayor capacidad, las plataformas de aparcamiento serán drenantes y se construirán con materiales cuyos espacios intersticiales permitan la implantación de césped. En ningún caso se superarán las 100 plazas en superficies continuas.
 - Zonas de recreo concentrado y equipamientos deportivos al aire libre. En caso de existir un efecto acumulativo, estas zonas y áreas de equipamiento distarán al menos 1 km entre ellas, hasta un máximo de 4 para todo el Parque Público Litoral Norte. En cualquier caso los taludes que se generen en la ejecución de las mismas no superará el metro de altura. Si conllevaran instalaciones permanentes o edificaciones, las mismas cumplirán lo establecido en el siguiente párrafo.
 - Con carácter general, para dotar al parque de infraestructuras se fomentará la recuperación y rehabilitación de construcciones preexistentes, permitiéndolas un aumento de superficie construida de hasta un 5% de la superficie total. En caso de no existir construcciones, las nuevas instalaciones complementarias del espacio público tendrán una superficie máxima de 500 m² de planta y una altura de coronación máxima de 4,5 metros.
- Los supuestos anteriores se entenderán de aplicación siempre que las construcciones sean destinadas a alguno de los usos permitidos en los artículos 28 y 34 del POL, y no a cualquier otro.
- Las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, huertas, recorridos hípicas, elementos potenciadores del espacio libre, etc, se ejecutarán en condiciones de integración con el entorno en forma y materiales.
3. Los terrenos destinados al espacio libre natural, no incluidos en el apartado anterior, deberán mantener sus condiciones naturales. Las actuaciones permitidas sobre los mismos se deberán encuadrar en las señaladas a continuación, siempre que sean compatibles con las figuras de ordenación del territorio y normativa sectorial aplicable:

- a) Actuaciones para el mantenimiento y/o la recuperación o restauración de los elementos que definen la estructura natural, morfológica o tradicional del espacio.
- b) Mejora de la urbanización de los caminos preexistentes, con materiales integrados en el entorno, y apertura de nuevos caminos en similares condiciones. A estos efectos los caminos de nueva creación poseerán menos de 6 metros de sección y serán de uso predominante peatonal.
- c) Implantación de sendas peatonales y carriles bici.
- d) Actuaciones encaminadas a facilitar el acceso a personas de movilidad reducida.
- e) Creación de aparcamientos, que deberán integrarse en el espacio libre, y para los que se dispondrá de una cubierta arbolada de un árbol por cada 2 plazas de estacionamiento.
- f) Ubicación de equipamientos y estancias públicas de nueva construcción que podrán vincular hasta un 5% de la superficie total, poseerán una edificabilidad máxima de 0,25 m² por cada m² de suelo vinculado y una planta, con altura de coronación máxima de 5 metros. Sin entrar en el cómputo de estos equipamientos, se podrán rehabilitar edificaciones preexistentes para uso público, en condiciones arquitectónicas integradas en el entorno.
- g) Ubicación de equipamientos deportivos al aire libre, no incluidos en el cómputo anterior, debiéndose minimizar los movimientos de tierra.
- h) Realización de obras de urbanización necesarias para incorporar áreas de estancia adecuadas, además de miradores, estanques y otros elementos potenciadores del espacio libre.
- i) Realización de obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, huertas, recorridos de caballos, etc, procurando la integración con el entorno en forma y materiales.
- j) Ubicación de mobiliario urbano, así como carteles de señalización e información.
- k) Excepcionalmente, se permitirá la apertura de viarios de nueva creación no existentes ni contemplados expresamente por el Plan, que sirvan de distribución a los caminos preexistentes.

- l) Excepcionalmente, se permitirá la ubicación de infraestructuras de servicios urbanos que se procurarán soterrar.
4. De forma complementaria a la regulación de los apartados anteriores en los espacios libres naturales que se ubiquen en categorías de protección del POL se permitirán bajo el procedimiento del artículo 27 del mismo, los siguientes usos:
- a) Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.
 - b) Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección en que se ubiquen.

Artículo 5.6.4 Condiciones de los parques, jardines y plazas

1. Pertenecen al uso de parques, jardines y plazas las zonas verdes públicas o plazas duras destinadas al esparcimiento de la población en el entorno urbano; estas áreas pueden integrar actividades deportivas y equipamientos socio culturales de pequeñas dimensiones.
2. Las instalaciones destinadas a actividades culturales no podrán vincular más del 10% de la superficie del parque ni consumir más de 0,5 m² por m² de superficie vinculada.
3. Las instalaciones deportivas e infantiles podrán ser cubiertas y/o cerradas, y en conjunto no ocuparán más de 25% de la superficie del parque.
4. Podrán realizarse construcciones provisionales sujetas a las condiciones fijadas en el artículo 5.6.2., apartado 6.
5. En los espacios así calificados de más de 300 metros cuadrados de superficie se integrarán zonas ajardinadas y/o arboladas (no pavimentadas) en al menos el 25% de su superficie, que preferentemente se ubicarán en patrones naturales. Este porcentaje podrá reducirse o eliminarse en plazas duras preexistentes del casco urbano.
6. Las franjas de espacios libres públicos longitudinales alineadas con viario podrán ser atravesadas por accesos rodados a parcelas colindantes cuando no sea posible resolver la accesibilidad desde otros viales, ni siquiera con soluciones de viario privado comunitario. La distancia mínima entre accesos será de 100 metros y su urbanización dará prioridad al diseño urbano del espacio libre con una pavimentación propia del

(91)

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 6 – Condiciones generales del uso de espacios libres

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER





tránsito peatonal; estos accesos deberán contemplarse en el Proyecto de Urbanización.

7. Las pequeñas zonas calificadas mediante esta categoría que sean anexas al viario público o al sistema ferroviario y que por sus dimensiones solamente constituyan zonas de urbanización asociadas a la infraestructura, podrán alterarse en el momento de ejecución o reurbanización de ésta, no poseyendo carácter vinculante para la ordenación.

8. En las cesiones de espacios libres de más de 2.000 m², se deberá incluir al menos un área de juegos infantiles con un columpio, truéque, tobogán, y una estructura de juego, incrementándose el número de elementos proporcionalmente al aumento de la superficie, pudiendo ser sustituidos por otros, según criterio de los Servicios Técnicos Municipales. También deberá contar con suelo de seguridad o pavimento protector, todo ello según normativa UNE-EN 1176 y UNE-EN-1177, o normativa que la actualice o sustituya.

9. Podrán implantarse aparcamientos sujetos a las siguientes condiciones:

- Sobre rasante al servicio de los usuarios del parque, hasta un máximo de una plaza cada 2.500 m².
- Bajo rasante con las mismas condiciones fijadas para los parques equipados (artículo 5.6.2., apartado 8).

Artículo 5.6.5 Condiciones de la zona verde privada vinculante

1. Pertenecen a este uso las zonas verdes señaladas como tal en los Planos de Ordenación, con una trama de puntos, que deben destinarse a espacio libre aún cuando su titularidad sea privada y se ubiquen dentro de los límites de la parcela a la que pertenezcan. En caso de que se superpongan sobre equipamientos públicos y/o aparcamientos públicos su titularidad será pública estando vinculadas al elemento sobre el que se superponen.

2. Si el espacio libre privado correspondiese a patio de manzana se registrará por lo establecido en el artículo 4.2.13. de las Ordenanzas.

3. Si no correspondiese a patio de manzana:

- Se mantendrá el arbolado existente, salvo que pudiera ocasionar riesgo para las personas o los bienes.
- Será utilizable como espacio libre en al menos el 75% de su extensión.

(92)

c) Podrán acoger equipamientos deportivos al aire libre que en caso de ser visibles desde la vía pública no dispondrán de elementos de cierre verticales de más de 1 metro de altura que limiten la visión o perspectiva de la zona.

d) Podrá ocuparse con aparcamiento bajo rasante, siempre que se respeten las condiciones anteriores, las condiciones de posición establecidas en las Ordenanzas con carácter general, las restricciones derivadas de la normativa sectorial aplicable y se garantice el ajardinamiento de al menos el 75% de su superficie.

e) Podrá ser atravesado por los accesos a las construcciones existentes sin perjuicio del cumplimiento de las anteriores determinaciones.

Artículo 5.6.6 Condiciones de las playas

1. El uso de playas está sujeto a las limitaciones derivadas de su pertenencia a la zona de dominio público marítimo-terrestre. En sentido estricto no se consideran como espacios libres a efecto de su regulación en las presentes Ordenanzas.

2. Se prohíben las actividades que requieran para su funcionamiento construcciones o instalaciones de carácter permanente, excepción hecha para los servicios públicos relacionados con el litoral.

3. Desde la ordenación urbanística y sin perjuicio de lo establecido por la Ley de Costas, se admiten usos temporales y provisionales cuando se trate de usos duracionales o de actividades de hostelería o puestos de expedición de bebidas y helados. Las construcciones destinadas a albergar estos usos admisibles deberán:

- Estar construidas con materiales ligeros y adecuarse estéticamente al entorno.
- No ocupar una superficie superior a 20 m², ni tener una altura mayor de una planta o 3,50 m.
- Distar más de 300 m. de otra construcción.
- Contar con conexión a las redes generales de abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales y disponer de aseos públicos.
- Limpiar la playa en un radio de 150 m. entorno de la construcción, una vez se desmonte la construcción o concluido el periodo que indique la licencia de actividad.

Artículo 5.6.7 Usos complementarios a los de espacio libre

1. Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, en cualquier espacio libre se podrán ubicar espacios deportivos al aire libre y zonas de juegos de niños y de ejercicios para la tercera edad, y siempre que no contravengan lo establecido en la legislación sectorial de aplicación.

2. En terrenos calificados como espacio libre se podrán ubicar con carácter provisional estacionamientos en superficie, inclusive llevando a cabo las obras mínimas necesarias al efecto, cuando actos puntuales así lo requieran o cuando se justifique la necesidad y conveniencia. La adopción de esta medida conlleva que una vez devuelto el uso al espacio libre deban garantizarse la adecuada urbanización y estado de uso del mismo, y siempre y cuando no suponga la pérdida del arbolado existente.

CAPÍTULO 7 CONDICIONES DE LOS USOS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Artículo 5.7.1 Usos individualizados de transporte y comunicaciones

1. Comprende el soporte territorial o edificado de las instalaciones correspondientes a todo tipo de infraestructuras territoriales de transporte, excluidas las viarias que se tratan en el capítulo siguiente; comprenden las siguientes:

- Portuarias.
- Ferrovias.

2. Se respetarán las servidumbres obligatorias propias de cada una de las infraestructuras, conforme a lo expresado en el capítulo 7 del título 4 de las Ordenanzas y demás disposiciones aplicables.

3. Sus condiciones generales de uso serán las específicas de las disposiciones sectoriales aplicables y las condiciones específicas que al respecto se establecen en el capítulo 11 del Título 11 de las Ordenanzas.

CAPÍTULO 8 CONDICIONES DE LOS USOS DE VIARIO

Artículo 5.8.1 Usos individualizados de viario.

Para la regulación de sus condiciones generales de uso, los usos de viario se dividen en los siguientes grupos:

- Viario público.
- Viario privado.
- Aparcamiento en superficie.

Además, sobre viario público podrán definirse itinerarios pertenecientes a la Red de Articulación Urbana.

Artículo 5.8.2 Condiciones del uso de viario público

1. Comprende todo tipo de viario público susceptible de recibir tráfico rodado y servir, como tal, para conferir condición de solar a una parcela.

2. A efectos de condiciones generales se subdivide en:

- General, rodado.
- Compartido, restringido.

3. Se entiende por viario general o rodado, aquel en que quedan claramente diferenciadas las áreas destinadas a tráfico rodado y peatonal; en el que no se permite el uso peatonal en el espacio destinado a tráfico rodado, y que está abierto a cualquier vehículo salvo por las restricciones que, en determinados casos y por razones de tráfico, puedan establecerse para algunos tipos de vehículos.

4. Se entiende por viario compartido o restringido, aquel en que puede darse y/o se facilita el tránsito peatonal en todo el ámbito del viario tanto si existe o si se diferencia o no el reservado a tráfico rodado.

5. El viario deberá cumplir la normativa sectorial, estatal o autonómica que le sea aplicable en función de su rango y titularidad y, en su defecto la siguiente (en caso que sus aceras se consideren itinerarios peatonales accesibles se estará, en lo que proceda, en lo dispuesto en artículo 5.8.3):

(93)



Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 6 – Condiciones generales del uso de espacios libres

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER



- a) Anchura por carril de circulación: mínimo 3,20 metros; máximo 4,00 metros.
 - b) Pendiente transversal mínima: 1%, aconsejable 2%.
 - c) Pendiente longitudinal máxima: 10% con carácter general, 13% con carácter excepcional y en tramos no superiores a 50 metros de longitud. (Itinerarios peatonales accesibles según artículo 6.8.3).
 - d) Anchura mínima de bandas de aparcamiento si las hubiese en línea: 2,00 metros; en batería 4,50 metros.
 - e) Separación mínima entre calzadas y límite del espacio viario: 2,10 metros (de arcén, acera, espacio libre anexo a viario, o combinación de estos elementos) para viarios de nueva apertura.
 - f) Radio de bordillo mínimo en curvas circulares de viales: será el resultado de sumar al radio de 4 metros entre alineaciones de parcela o manzana, la anchura de la acera y la del aparcamiento, en caso que lo tenga, siendo recomendables radios mínimos de 8 metros.
6. Las bandas de aparcamiento se interrumpirán a, al menos, 5 metros de las intersecciones, quedando el espacio correspondiente incorporado a las aceras o arcenes y separado de la circulación rodada.
7. Se evitará cualquier tipo de edificación, instalación, o señalización que impida una correcta visibilidad en las intersecciones (buzones, quioscos, contenedores, etc.).
8. Siempre que la separación entre la calzada, incluidas bandas de aparcamiento si las hubiera, y el límite del espacio viario fuese igual o superior a 2,80 metros, se preverá la plantación, protección y riego de arbolado ornamental de alineación, en especies idóneas con una separación adecuada. En zonas distintas de la de manzana alineada cuando no se alcance dicha dimensión y existiese banda de aparcamiento se preverá la plantación, protección y riego de arbolado ornamental en especies idóneas, intercalando un árbol cada 3 plazas de aparcamiento; esta norma posee su límite en garantizar las plazas de estacionamiento requeridas por la Ley del Suelo en los suelos urbanizables y suelos urbanos no consolidados incluidos con ordenación detallada en el Plan General.
9. Los espacios no ocupados por calzada o aparcamiento en los que se prevea tránsito peatonal, incluirán una banda pavimentada libre de al menos 1,80 de anchura pudiendo complementarse con bandas libres (ajardinadas o arboladas).

(94)

10. Se preverá señalización horizontal y vertical para facilitar la seguridad y fluidez del tráfico, el cruce peatonal, la orientación y el reconocimiento del nombre de las vías o plazas.
11. La iluminación de las vías se ajustará a lo establecido en la ordenanza municipal de aplicación y normativa sectorial aplicable.
12. Los accesos rodados a parcelas y/o edificios se producirán mediante rebajes de acera de ancho máximo de embocadura no superior a 3,50 metros que no podrán alterar la rasante longitudinal de la acera.
13. El diseño de aceras e intersecciones suprimirá las barreras arquitectónicas que impidan su uso por personas de movilidad reducida, conforme con la ordenanza municipal de aplicación y restante normativa sectorial aplicable.
14. El viario compartido:
- a) Dará prioridad a su uso peatonal y a materiales de pavimentación acordes con ese uso.
 - b) Incorporará elementos de vegetación, mobiliario urbano, barreras físicas u otros que impidan una circulación a velocidad superior a 20 km/hora sin impedir su uso por vehículos de limpieza o emergencia. Asimismo preverá el modo de circulación y/o funcionamiento a efectos de recogida de basuras.
15. Las paradas y marquesinas de espera del transporte público se situarán próximas a los itinerarios peatonales accesibles, cuando los hubiera, y estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.
16. Las secciones tipo de viario, transporte público (metro ligero), y carril bici que serán aplicables con carácter indicativo en proyectos de urbanización que entrañen apertura de nuevo viario son las incluidas en las siguientes imágenes.
17. En el caso del carril-bici, éste se ubica siempre en la acera, siendo reversible, en la zona más próxima a la calzada, debiéndose para ello incrementar las secciones tipo viales. Los carriles reservados al tránsito de bicicletas tendrán su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, debidamente señalizado y diferenciado del itinerario peatonal; su trazado respetará el de los itinerarios peatonales accesibles, si los hubiera, en todos los elementos que conforman su cruce con el itinerario vehicular. Los carriles reservados al tránsito de bicicletas que discurren sobre la acera no

invadirán en ningún momento el itinerario peatonal accesible, si lo hubiese, ni interrumpirán la conexión de acceso desde éste a los elementos de mobiliario urbano o instalaciones a disposición de las personas. Para ello estos carriles se dispondrán lo más próximos posible al límite exterior de la acera, evitando su cruce con los itinerarios de paso peatonal a nivel de acera, y manteniendo siempre la prioridad del paso peatonal.

Figura 12: Secciones tipo de viario

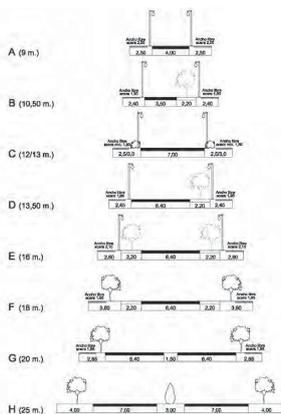


Figura 13: Secciones tipo de metro ligero

Figura 13.1: Sección tipo de metro ligero plataforma única

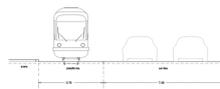
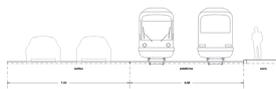


Figura 13.2: Sección tipo de metro ligero plataforma doble



(95)

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 6 – Condiciones generales de los usos de viario

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER





Figura 14: Secciones tipo de carril-bici

Fig. 14.1. Carril-bici integrado en aceras con alcorque

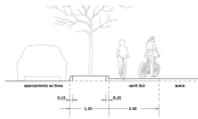
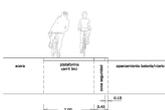


Fig. 14.2. Carril-bici integrado en aceras sin alcorque colindantes con banda de aparcamiento en línea



Fig. 14.3. Carril-bici integrado en aceras sin alcorque colindantes con banda de aparcamiento en línea



(96)

ciudad consolidada según el plano de ordenación nº 20.bis. Asimismo su supresión no se contempla, pudiendo sustituirse en todo caso, por un itinerario equivalente, previa justificación en el Plan Especial, y siempre que se garantice la continuidad de la trama resultante y se garantice que no hay merma de la accesibilidad del conjunto.

El Plan Especial incluirá también la adaptación de los principales espacios libres, equipamientos y servicios de la ciudad, y prestará especial atención a las zonas rurales y de transición del municipio, incidiendo en que, a efectos de accesibilidad, en las plataformas únicas de uso mixto, la acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal, y quedando perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones.

Además, en los denominados "principales centros de actividad" que a efectos del artículo 35 de la Orden VIV/561/2010 se identifican en el plano de ordenación nº 20, el Plan Especial deberán reservar plazas para personas con movilidad reducida en cuantía mínima de una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencias o lugares de trabajo. Sus condiciones de diseño deberán cumplir lo contemplado en el citado artículo.

20. Los itinerarios escolares peatonales comprenden aquellos recorridos que se consideran frecuentados por niños y familias por constituir la unión entre el centro educativo al que acuden y el barrio o vivienda en la que residen. Los tramos de calle situados frente a los accesos de los centros docentes poseerán un tratamiento diferenciado. Ambos se reflejan en Plano de Ordenación 20 BIS.

La reurbanización de los itinerarios así definidos se realizarán con tratamiento adecuado a su carácter, lo que incluirá siempre que sea posible los siguientes elementos:

- Itinerarios escolares: los mismos que para la red de articulación urbana (puntos a) a e) del apartado 17)
- Tramos de acceso al centro docente: velocidad máxima de 30 Km/h; señalización de colegio, de peligro por proximidad de niños y de zona a 30; pasos de cebra debidamente enrasados con la acera, señalizados y semaforizados, y limitados con bolardos para que no se pueda estacionar ni siquiera temporalmente sobre los mismos; pavimentos sonorreductores; separación entre la acera y la calzada mediante parterres y zonas ajardinadas, y en su defecto mediante bolardos o similares; presencia de vegetación y arbolado, en particular de porte y sin frutos o semillas que puedan caer sobre la acera; ubicación de aparcamientos de bicicletas; instalación paradas de transporte público y/o autobuses escolares; características técnicas de itinerario peatonal accesible.

21. Los requisitos de los apartados 17 y 19 anteriores podrán reducirse justificadamente por imposibilidad técnica derivada de la sección de la calle, las preexistencias o la prevalencia de otras determinaciones específicas del planeamiento.

Artículo 5.8.3 Itinerarios Pevtonales Accesibles

1. Los espacios públicos urbanizados nuevos serán diseñados, construidos, mantenidos y gestionados cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad incluidas en la presente normativa. A tales efectos, los espacios públicos urbanizados comprenden el conjunto de espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia, que forman parte del dominio público, o están destinados al uso público de forma permanente o temporal.

2. Son itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas.

3. Los itinerarios peatonales accesibles deberán verificar los requisitos de diseño establecidos en la Ley 3/1996, de Cantabria, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, en la Orden VIV/561/2010, por la que se aprueba el documento técnico en dicha materia, la Ordenanza municipal de accesibilidad, así como de cualquier otra normativa de aplicación. En particular deberá atender a lo siguiente:

- Pendiente longitudinal: máxima 6%.
- Pendiente transversal máxima: 2%.
- Anchura y altura: ancho libre mínimo 1,80 m y altura libre 2,20 m.
- No presentarán escalones aislados ni resaltes.
- Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos elevados y subterráneos.
- Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos (puertas, vados, etc.) podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible, y además cumplirá lo dispuesto en los artículos 13 y 42 de la Orden VIV/561/2010.

(97)



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

**Título 5 – Condiciones generales de los usos
Capítulo 9 – Condiciones generales de los usos de infraestructuras**

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER

CAPÍTULO 9 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 5.9.1 Usos individualizados de infraestructuras

1. Comprende el soporte territorial o edificado de las instalaciones correspondientes a las infraestructuras básicas de:
 - a) Abastecimiento.
 - b) Saneamiento.
 - c) Electricidad.
 - d) Gas.
 - e) Telecomunicaciones.
 - f) Recogida de residuos.
 - g) Gasolineras y estaciones de servicio.
2. Se respetarán las servidumbres obligatorias propias de cada una de las infraestructuras, conforme a lo expresado en el capítulo 7 del título 4 de las Ordenanzas y demás disposiciones aplicables.
3. Sus condiciones generales de uso serán las específicas de las disposiciones sectoriales aplicables y las condiciones específicas que al respecto se establecen en el capítulo 13 del Título 11 de las Ordenanzas.
4. Las infraestructuras cuyo titular sea el Ayuntamiento de Santander que vayan soterradas, lo podrán hacer bajo cualquier suelo de titularidad pública, independientemente de la calificación que posean estos suelos, y siempre que sea técnicamente viable.
5. La implantación de las infraestructuras básicas mencionadas, así como la sustitución de las existentes, se ejecutará mediante instalaciones subterráneas, siempre que sea posible. En caso contrario, se deberá justificar adecuadamente, siendo necesaria la aprobación del Ayuntamiento.
6. Las centrales del sistema de recogida neumática de basuras se podrán ubicar en cualquier espacio público en el que sea técnicamente viable. En caso de que se

(98)

- g) Discurrirá siempre de manera colindante y adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel de suelo.
- h) Pavimentos: duros, antideslizantes y sin resaltes.
- i) Nivel mínimo de iluminación: 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.
- j) Vegetación: los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca invadirán el itinerario peatonal accesible.
- k) Mobiliario urbano: accesible y que no constituya obstáculo para las personas con movilidad reducida y/o discapacidad sensorial.
- l) Señalización y comunicación: según capítulo XI de la Orden VIV/561/2010.
- m) En particular, en relación a los Itinerarios Peatonales Accesibles se prestará especial atención a los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 de la Ley 3/1996 de Cantabria y los artículos 5, 10.3, 11, 14, 15, 16, 17, 18.1, 19, 24, 35, 36, 37, 38, 45 y 46 de la Orden VIV/561/2010.

4. Las determinaciones anteriores se aplicarán a todos los itinerarios establecidos en el plano de ordenación nº 20, previo Plan Especial cuando procediere; a todos los itinerarios peatonales accesibles que resulten a mayores de los anteriores en las distintas figuras de planeamiento de desarrollo, y en la medida de lo posible a todos los nuevos itinerarios y reurbanizaciones.

5. Las determinaciones señaladas en el apartado 3 del presente artículo se aplicarán, según corresponda en función de su alcance, en la fase de planeamiento y en la fase de proyecto de urbanización y edificación.

Artículo 5.8.4 Condiciones del uso básico de viario privado

1. Comprende todo tipo de viario privado que sirva para asegurar condiciones de acceso a edificios.
2. Su anchura mínima ininterumpida será de 3 metros con radios mínimos de giro de 6 metros a ejes, y pendiente máxima del 10%, que podrá elevarse a 14% en tramos puntuales de no más de 25 metros de longitud.
3. No obstaculizará el acceso peatonal a los edificios, que deberá poder realizarse por espacios distintos de los destinados a tráfico rodado.

4. La iluminación de las vías se ajustará a lo establecido en la ordenanza municipal de aplicación y normativa sectorial aplicable.

5. En caso de que el viario privado no cumpla los requisitos de accesibilidad de la normativa en vigor, en el estudio de detalle, proyecto de urbanización y/o proyecto de edificación se deberán establecer itinerarios peatonales accesibles diferenciados del viario que den el mismo servicio y cumplan con el artículo 5.8.3 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 5.8.5 Condiciones básicas del aparcamiento en viario

1. Incluye los espacios destinados a aparcamiento público o privado de vehículos en superficie, como parte de, o con acceso directo desde, viario público o privado.
2. Las plazas incorporadas al viario tendrán una dimensión mínima de:
 - a) 2,00 x 5,00 metros, si son en línea.
 - b) 2,30 x 4,50 metros, si son en peine o batería.
 - c) Según dimensiones de la Orden VIV/561/2010, incluyendo las zonas de aproximación y transferencia, si son plazas accesibles.

En el caso de aparcamiento en vía pública o aparcamiento en superficie en vía pública (según lo establecido en el artículo 5.10.1 de las presentes Ordenanzas), se deberá disponer de 1 cada 40 plazas no accesibles o fracción. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles, cuando los hubiera, y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 20 de la Orden VIV/561/2010, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza. Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43 de la citada Orden.

3. En áreas de aparcamiento separadas del viario público se dispondrá de cubierta arbolada, con una dotación mínima de un árbol por cada 8 vehículos.
4. Serán de aplicación, en lo que proceda, las condiciones fijadas para aparcamientos en superficie en el artículo 5.10.2. de las Ordenanzas.

ubiquen en situación se semisótano o de construcción sobre rasante se acondicionarán su entorno a fin de minimizar el impacto visual.

7. La regulación pormenorizada de las condiciones urbanísticas de localización y características de los sistemas de telecomunicación a implantar en edificios existentes o en las distintas calificaciones previstas en el Plan General, se realizará según la ordenanza municipal correspondiente.

8. Las condiciones particulares de las gasolineras y estaciones de servicio son las establecidas en el capítulo siguiente.

CAPÍTULO 10 CONDICIONES GENERALES DE USOS AL SERVICIO DEL AUTOMÓVIL

Artículo 5.10.1 Usos individualizados relacionados con el automóvil

1. El presente capítulo regula las condiciones generales de diversos usos relacionados con el automóvil:
 - a) Aparcamiento en superficie.
 - b) Aparcamiento en los edificios.
 - c) Garajes.
 - d) Gasolineras y estaciones de servicio.
2. Se entiende por aparcamiento en los edificios el espacio construido destinado en exclusiva a la guarda de vehículos relacionados con las necesidades de aparcamiento, obligatorio o permitido, generadas por las actividades realizadas en los mismos.
3. Se entiende por garaje la superficie construida dedicada a la guarda de vehículos como servicio independiente, y/o a la ubicación de plazas de aparcamiento adicionales a las obligatorias o permitidas en función de las otras actividades que pudieran darse en el edificio, parcela o terreno.

(99)

**Título 5 – Condiciones generales de los usos
Capítulo 9 – Condiciones generales de los usos de viario**

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU
SANTANDER

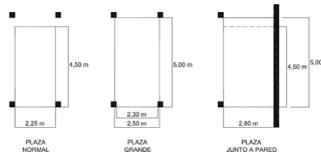


Título 5 – Condiciones generales de los usos
Capítulo 9 – Condiciones generales de los usos de infraestructuras
ORDENACIÓN
PGOU SANTANDER

4. Se excluyen de la definición anterior los locales que tengan una superficie mínima construida que no exceda de 100 metros cuadrados o 5 vehículos, que se consideren locales de bajo riesgo. Estos locales se regularán por lo establecido en la normativa sectorial, y en su defecto en lo establecido para los garajes en las Ordenanzas, en particular en lo relativo al cómputo de la edificabilidad.
5. Los aparcamientos en viario se regulan en el artículo 5.8.5.
6. Las plazas de estacionamiento cumplirán las siguientes dimensiones y proporcionalidad:
 - a) Normal: 2,25 x 4,50 metros.
 - b) Grande: 2,50 x 5,00 metros. Se deberá disponer de una cada siete plazas normales o fracción superior a 3. La presencia de pilares puede reducir el ancho de la plaza hasta una distancia de 2,30 m.
 - c) Accesibles: según dimensiones del Código Técnico de la Edificación y la Orden VIV/561/2010, incluyendo las zonas de aproximación y transferencia.
 En el caso de aparcamiento en vía pública o aparcamiento en superficie en vía pública, se estará a lo dispuesto en el artículo 5.8.5, apartado 2.c) de las presentes Ordenanzas.
 En el caso de aparcamientos en los edificios o garajes se deberá disponer de 1 cada 30 plazas no accesibles o fracción superior a 10, salvo en edificios de uso dominante de vivienda u hotelero en los que no hubiera previsión de viviendas o alojamientos accesibles; si las hubiera se preverá una plaza especial por cada una de ellas. En todo caso, e independientemente del uso siempre deberá existir al menos 1 plaza accesible.
 - d) Las plazas situadas junto a una pared (como se indica en el gráfico) tendrán un ancho de 2,80 metros para los casos a) y b).
 - e) Motos: 1,25 x 2,50 metros libres. Estas plazas no computan a efectos del cumplimiento de estándares de aparcamiento.
 - f) Plaza de vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6,00 metros.
 - g) Plaza de camiones: 4,00 x 12,00 metros.
 - h) Plaza de vehículos especiales: según las características de los mismos.

7. Los aparcamientos en los edificios y garajes deberán cumplir las condiciones comunes expresadas en el artículo 5.10.3. Los aparcamientos en los edificios deberán además cumplir las señaladas en el artículo 5.10.4, y los garajes las señaladas en el artículo 5.10.5.
8. Se permiten aparcamientos en los edificios robotizados y garajes robotizados.

Figura 15. Dimensiones mínimas de plazas



Artículo 5.10.2 Condiciones del aparcamiento en superficie

Las plazas y pasillos de circulación en áreas de aparcamiento separadas del viario, cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Se diferenciará el acceso y la salida, con un ancho mínimo de 3,00 metros cada uno.
- b) Se dispondrá de al menos un acceso peatonal diferenciado accesible, con ancho mínimo de 1,80 metros, pendiente máxima 6% y que en cumplimiento con lo establecido para los Itinerarios Peatonales Accesibles en el artículo 5.8.3 de las presentes Ordenanzas.
- c) Se eliminarán las barreras arquitectónicas que dificulten su uso por minusválidos.

(100)

- d) Pendiente máxima del 6%, salvo en áreas de circulación, en que podrá llegar al 10%.
- e) La anchura mínima de las calles de circulación será:
 - 4,00 m. en calles de sentido único que den acceso, exclusivamente, a plazas de aparcamiento en línea.
 - 5,00 m. en calles de sentido único que den acceso a plazas de aparcamiento oblicuas o en batería.
 - 6,00 m. en calles de doble sentido de circulación, con o sin acceso a plazas de aparcamiento.
- f) Iluminación artificial que asegure un nivel mínimo de 7 lux.
- g) Ajardinamiento de al menos 1,25 m². por plaza, que incluirá una cubierta arbolada, con una dotación mínima de un árbol por cada 8 vehículos.
- h) Separación perimetral, ajardinada de al menos 1,50 metros de anchura, salvo que se sitúen junto a linderos con edificación medianera o que se pretenda una continuidad de aparcamientos a ambos lados del lindero.

Artículo 5.10.3 Condiciones comunes de los usos de aparcamiento en los edificios y de garaje

1. Los accesos se situarán de forma que se garantice una correcta visibilidad hacia y desde la vía pública.
2. En las intersecciones de calles no podrán realizarse entradas a menos de 5 m. de la esquina, medidos en la alineación exterior de manzana.
3. Los accesos no interferirán con paradas de transporte público u otros puntos de concentración de peatones.
4. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplear los vados preservando los alcornoques correspondientes.
5. La superficie destinada a plazas de estacionamiento no podrá estar ocupada por ningún otro elemento construido estructural o de otro tipo.

6. Aún cuando cumplan las condiciones dimensionales no se considerará plaza cualquier espacio que: carezca de fácil acceso, requiera maniobras de difícil realización, o, interfiera en su maniobra con las rampas de acceso o salida.
7. Fuera de las rampas de acceso o salida, los pisos destinados a plazas no superarán una pendiente del 6%.
8. Las calles de distribución tendrán como anchura mínima la mayor de las siguientes:
 - a) 3,00 metros si no sirve de acceso directo a plazas de estacionamiento.
 - b) 4,00 metros si es unidireccional y sólo da acceso a plazas en peine o en línea.
 - c) 5,00 metros en los demás supuestos en que sirva de acceso a plazas de estacionamiento. Esta dimensión se elevará a 6,00 metros en pasos de doble sentido de circulación que puedan servir de acceso a más de 15 plazas de estacionamiento en garajes, y a 35 plazas en aparcamientos.
9. Cuando dos plazas de estacionamiento en garajes formen una única entidad registral, podrán alinearse frente contra fondo en el sentido de su dimensión mayor, aunque sólo una de ellas disponga de contacto con el acceso rodado.
10. Las rampas de acceso y/o movimiento entre plantas no servirán de acceso directo a ninguna plaza y cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Tramos rectos: pendiente máxima 16%, anchura mínima 3,00 metros.
 - b) Tramos curvos: pendiente máxima 12%, anchura mínima 3,50 metros, radio mínimo a eje de tramo 6,00 metros.
 - c) La unión entre los tramos de distinta pendiente que configuran las rampas de acceso y/o movimiento entre plantas deberán resolverse mediante acuerdos adecuados a su uso.
 - d) En garajes de más de cien plazas ubicados bajo rasante, las rampas de acceso tendrán una pendiente ascendente en su tramo inicial para evitar la entrada de agua. El cambio de rasante para iniciar el descenso se realizará con el acuerdo suficiente según se especifica en el punto c) precedente.
11. Cada acceso al exterior, deberá disponer en el interior del edificio, parcela o terreno de un espacio de, al menos, 5,0 metros de fondo y 3,0 metros de anchura con

(101)

Título 5 – Condiciones Generales de los Usos
Capítulo 10 – Condiciones generales de los usos al servicio del automóvil
ORDENACIÓN
PGOU SANTANDER