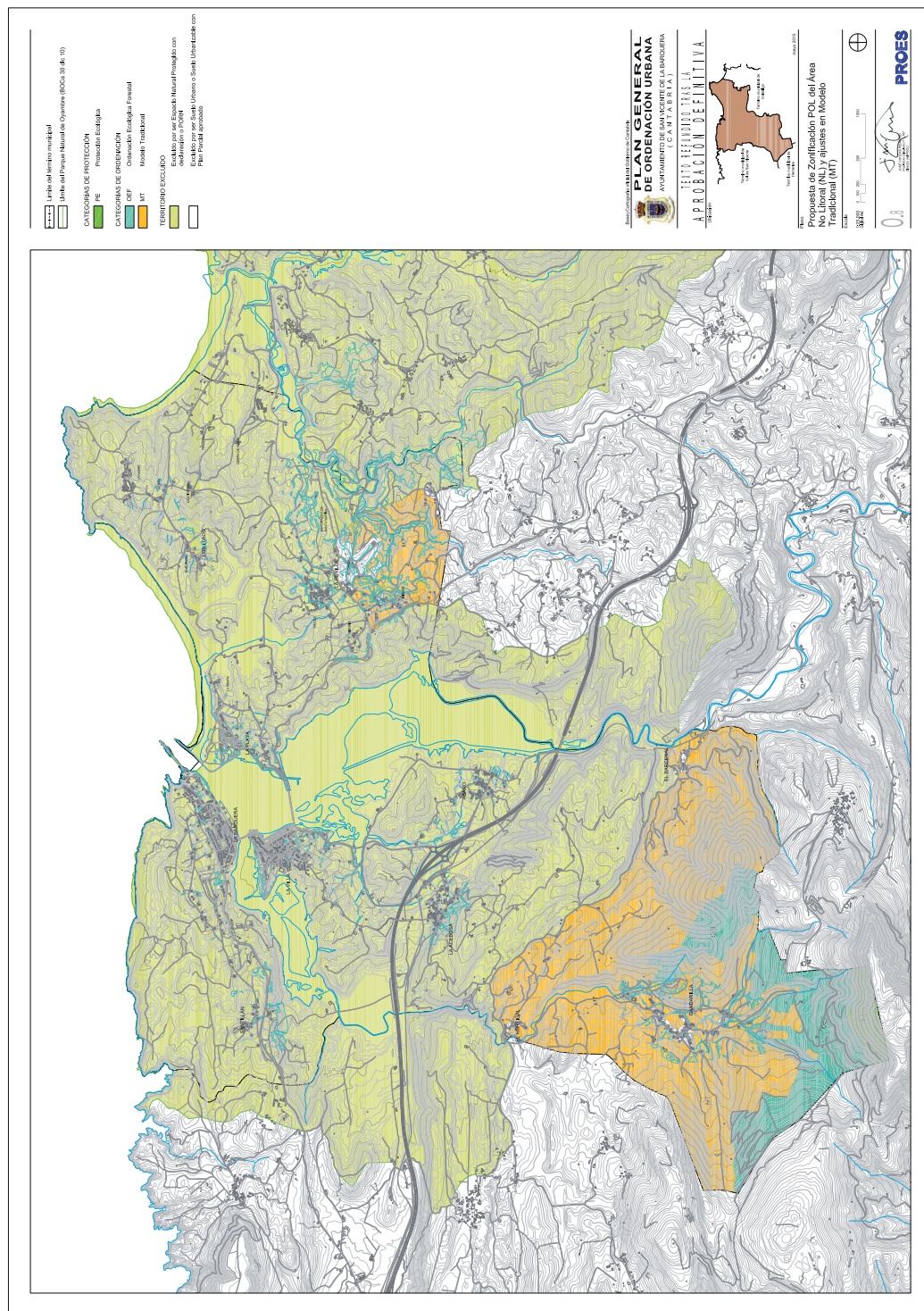
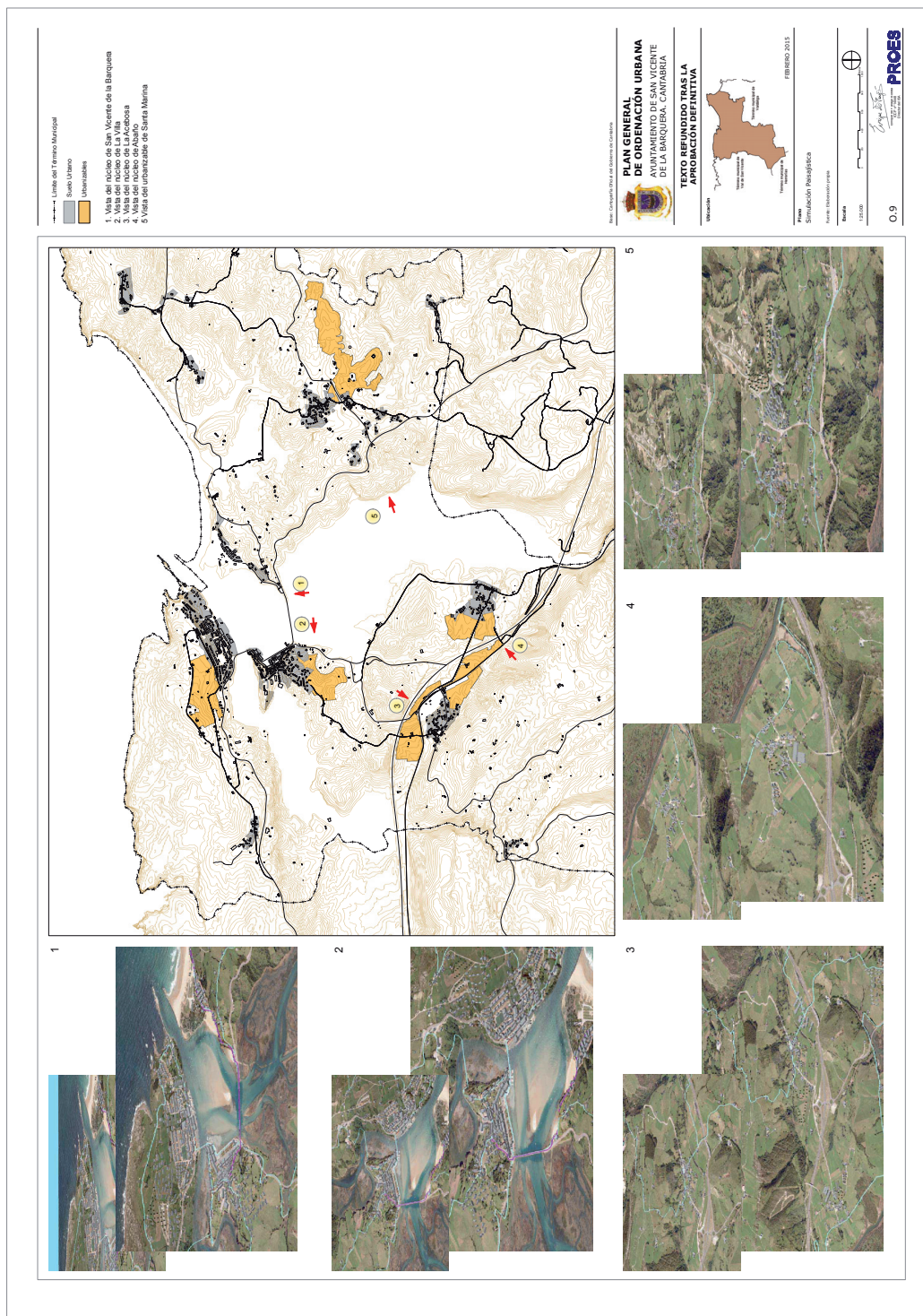


MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67



MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67



CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67



VOLUMEN 4. NORMATIVA URBANÍSTICA
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE
SAN VICENTE DE LA BARQUERA
Junio 2015

TEXTO REFUNDIDO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

ANEXO VOLUMEN 1. EVALUACIÓN ECONÓMICA E IMPLANTACIÓN SERVICIOS O.D.

VOLUMEN 2. FICHAS DE DESARROLLO

VOLUMEN 3. PLANOS

VOLUMEN 4. NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO VOL. 4. NORMATIVA URBANÍSTICA: ORDENANZA DE ALUMBRADO EXTERIOR

VOLUMEN 5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO, PROGRAMA DE ACTUACIÓN E INFORME DE
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VOLUMEN 6. CATÁLOGO

VOLUMEN 7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

ANEXOS I a VII VOLUMEN 7. ISA

ANEXOS VIII y IX VOLUMEN 7. ISA

ANEXO X. VOLUMEN 7. ISA: SÍNTESIS DEL ISA

VOLUMEN 8. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ANEXO 1 VOLUMEN 8. INFORMES SECTORIALES.

RESTO ANEXOS VOLUMEN 8: ALEGACIONES Y SUGERENCIAS EN LAS INF. PÚBLICAS

VOLUMEN 9. ANEXO I: INDICACIONES DE DETALLE PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

VOLUMEN 10. ANEXO II: SÍNTESIS PLANOS DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD DE SAN VICENTE

VOLUMEN 11. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

VOLUMEN 12. RESUMEN EJECUTIVO

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

EQUIPO REDACTOR

Arquitectos: José María Chozas Pedrero
Rafael Córdoba Hernández
Raquel Rodríguez Alonso

COLABORADORES

Biólogo: Román Martínez-Pertierra Rey
Ing. de Montes: Silvia de Soto Ramos

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

TÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO10**CAPÍTULO 1. VIGENCIA Y CONTENIDO10**

Art. 1.1.1.1.	Marco legal urbanístico.....	10
Art. 1.1.1.2.	Naturaleza.....	11
Art. 1.1.1.3.	Vigencia y efectos	11
Art. 1.1.1.4.	Revisión del Plan General	11
Art. 1.1.1.5.	Modificación del Plan General	12
Art. 1.1.1.6.	Adecuación del Plan General	12
Art. 1.1.1.7.	Documentación del Plan General	13
Art. 1.1.1.8.	Contenido de los documentos.....	13
Art. 1.1.1.9.	Programación y prioridad en el desarrollo	14
Art. 1.1.1.10.	Interpretación del Plan	15
Art. 1.1.1.11.	Determinaciones vinculantes e indicativas	15
Art. 1.1.1.12.	Competencias para el desarrollo y ejecución del Plan	16
Art. 1.1.1.13.	Revisión de oficio de actos y acuerdos urbanísticos.....	16
Art. 1.1.1.14.	Acciones y recursos	16

CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO17

Art. 1.2.1.	Atributos urbanísticos básicos del territorio.....	17
Art. 1.2.2.	Clasificación del suelo	17
Art. 1.2.3.	Calificación del suelo	17
Art. 1.2.4.	Gestión del suelo	17
Art. 1.2.5.	Sistemas Generales	18
Art. 1.2.6.	Ordenación Urbanística del territorio	18
Art. 1.2.7.	Legislación sectorial.....	18

CAPÍTULO 3. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....19

Art. 1.3.1.	Supeditación al planeamiento urbanístico	19
Art. 1.3.2.	Aprovechamiento urbanístico	19
Art. 1.3.3.	Deberes básicos de propietarios y promotores.....	19
Art. 1.3.4.	Derechos básicos de los propietarios y promotores	20
Art. 1.3.5.	Contenido del deber de conservación	21
Art. 1.3.6.	Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público	21
Art. 1.3.7.	Ordenes de ejecución.....	22
Art. 1.3.8.	Conservación específica del patrimonio cultural	22
Art. 1.3.9.	Conservación del litoral	22
Art. 1.3.10.	Conservación del medio ambiente	22
Art. 1.3.11.	Situaciones fuera de ordenación	22
Art. 1.3.12.	Situaciones fuera de ordenanza.....	23
Art. 1.3.13.	Situaciones preexistentes	23

CAPÍTULO 4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN25

Art. 1.4.1.	Competencia para el desarrollo y ejecución.....	25
Art. 1.4.2.	Desarrollo del Plan.....	25
Art. 1.4.3.	Precisión de límites.....	25
Art. 1.4.4.	Proyectos de Urbanización	25
Art. 1.4.5.	Medidas de Integración Paisajística	26
Art. 1.4.6.	Ordenanzas urbanísticas.....	26

TÍTULO 2. DEFINICIONES GENERALES27

Art. 2.1.1.	Alcance y contenido	27
Art. 2.1.2.	Parcelas	27
Art. 2.1.3.	Solar.....	27
Art. 2.1.4.	Linderos	27
Art. 2.1.5.	Alineaciones	28
Art. 2.1.6.	Referencias de la edificación	28
Art. 2.1.7.	Posición respecto de la alineación	29
Art. 2.1.8.	Posición respecto a los linderos	29

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 2.1.9.	Área de movimiento.....	30
Art. 2.1.10.	Ocupación o Superficie ocupada	30
Art. 2.1.11.	Rasantes	30
Art. 2.1.12.	Plantas.....	31
Art. 2.1.13.	Vuelos.....	31
Art. 2.1.14.	Otro elemento de la edificación	32
Art. 2.1.15.	Longitud y Altura de la edificación	32
Art. 2.1.16.	Altura de plantas	32
Art. 2.1.17.	Tipologías edificatorias	32
Art. 2.1.18.	Separación entre edificaciones y linderos.....	33
Art. 2.1.19.	Superficie construida	33
Art. 2.1.20.	Superficie útil.....	33
Art. 2.1.21.	Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad	33
Art. 2.1.22.	Superficie no computable	34
Art. 2.1.23.	Superficie computable.....	34

TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y NORMAS DE URBANIZACIÓN35**CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN35**

Art. 3.1.1.	Condiciones generales de la edificación: alcance y contenido	35
Art. 3.1.2.	Grupos de condiciones generales de la edificación	35
Art. 3.1.3.	Señalización de fincas	35
Art. 3.1.4.	Condiciones del terreno	35
Art. 3.1.5.	Superficie de la parcela	36
Art. 3.1.6.	Superficie de parcela computable	36
Art. 3.1.7.	Vinculación de terrenos	36
Art. 3.1.8.	Ocupación en planta	36
Art. 3.1.9.	Altura de la edificación	36
Art. 3.1.10.	Altura de las plantas	37
Art. 3.1.11.	Distancia a una vía	38
Art. 3.1.12.	Distancia a colindantes.....	38
Art. 3.1.13.	Distancia entre edificaciones	38
Art. 3.1.14.	Longitud de fachadas	38
Art. 3.1.15.	Voladizos.....	39
Art. 3.1.16.	Trasteros.....	39
Art. 3.1.17.	Entrantes o patios abiertos	39
Art. 3.1.18.	Condiciones naturales de la parcela	39
Art. 3.1.19.	Cierres de parcelas edificables	40
Art. 3.1.20.	Integración del edificio	40

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE HIGIENE41

Art. 3.2.1.	Condición de pieza habitable.....	41
Art. 3.2.2.	Patio interior.....	41
Art. 3.2.3.	Servidumbres urbanas	41
Art. 3.2.4.	Viviendas interiores	41
Art. 3.2.5.	Solares y fincas urbanas.....	41

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CALIDAD42

Art. 3.3.1.	Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas	42
Art. 3.3.2.	Condiciones de acceso al edificio	42
Art. 3.3.3.	Espacios libres de parcela de acceso público	42
Art. 3.3.4.	Portales y accesos	42
Art. 3.3.5.	Escaleras.....	43
Art. 3.3.6.	Ascensores	43
Art. 3.3.7.	Telecomunicaciones	43
Art. 3.3.8.	Protección contra rayos.....	43
Art. 3.3.9.	Prevención de incendios	43
Art. 3.3.10.	Protección de los cauces públicos	43
Art. 3.3.11.	Protección de Riesgos Geológicos	45
Art. 3.3.12.	Protección de viales	45

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS.....47

Art. 3.4.1.	Condiciones estéticas	47
-------------	-----------------------------	----

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 3.4.2.	Tratamiento de fachadas	47
Art. 3.4.3.	Modificación de fachadas	48
Art. 3.4.4.	Tratamiento de las cubiertas	48
Art. 3.4.5.	Catalogación	48
Art. 3.4.6.	Protección del arbolado y plantaciones	48
Art. 3.4.7.	Protección del paisaje y de las vistas panorámicas	49
CAPÍTULO 5.	CONDICIONES AMBIENTALES	51
Art. 3.5.1.	Residuos Sólidos Urbanos y asimilables	51
Art. 3.5.2.	Evacuación de aguas pluviales	51
Art. 3.5.3.	Evacuación de aguas residuales	51
Art. 3.5.4.	Evacuación de humos	52
Art. 3.5.5.	Climatización	52
Art. 3.5.6.	Dotación sanitaria	52
Art. 3.5.7.	Suministro eléctrico	54
Art. 3.5.8.	Impacto de las actividades	54
Art. 3.5.9.	Emisión de humos y gases	54
Art. 3.5.10.	Protección de la calidad del aire y de la atmósfera	55
Art. 3.5.11.	Densidad de contaminantes	55
Art. 3.5.12.	Niveles de ruido admisibles	56
Art. 3.5.13.	Vibraciones	56
Art. 3.5.14.	Seguridad frente a fuego	56
Art. 3.5.15.	Protección de la vegetación	56
Art. 3.5.16.	Consumo de recursos	56
CAPÍTULO 6.	SERVIDUMBRES SECTORIALES	57
Art. 3.6.1.	Servidumbres sectoriales	57
Art. 3.6.2.	Carreteras estatales	57
Art. 3.6.3.	Carreteras autonómicas	57
Art. 3.6.4.	Servidumbre de pasillos eléctricos	59
Art. 3.6.5.	Servidumbre de Costas	59
Art. 3.6.6.	Servidumbre de conducciones de agua y saneamiento	59
Art. 3.6.7.	Servidumbre ferroviaria	59
Art. 3.6.8.	Servidumbre general de aguas	60
Art. 3.6.9.	Servidumbre de cauces públicos	60
Art. 3.6.10.	Servidumbres Aeronáuticas	61
Art. 3.6.11.	Espacios Naturales Protegidos	61
CAPÍTULO 7.	NORMAS DE URBANIZACIÓN	62
Art. 3.7.1.	Documentación	62
Art. 3.7.2.	Red viaria	62
Art. 3.7.3.	Condiciones básicas de viario privado	63
Art. 3.7.4.	Condiciones básicas del aparcamiento en viario	63
Art. 3.7.5.	Aceras	63
Art. 3.7.6.	Coordinación de los servicios	63
Art. 3.7.7.	Red de abastecimiento de agua	64
Art. 3.7.8.	Red de saneamiento y pluviales	64
Art. 3.7.9.	Energía eléctrica y alumbrado público	64
TÍTULO 4.	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	66
CAPÍTULO 1.	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	66
Art. 4.1.1.	Condiciones generales de los usos	66
Art. 4.1.2.	Tipos de usos	66
Art. 4.1.3.	Usos según la ordenación urbanística	66
Art. 4.1.4.	Situaciones de los usos	67
Art. 4.1.5.	Usos individualizados o actividades	68
Art. 4.1.6.	Otras clases de usos	69
CAPÍTULO 2.	CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL	70
Art. 4.2.1.	Definición	70
Art. 4.2.2.	Categorías	70
Art. 4.2.3.	Condiciones de uso	70

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 4.2.4.	Vivienda sujeta a algún régimen de protección pública	70
CAPÍTULO 3.	CONDICIONES DEL USO DE SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL	71
Art. 4.3.1.	Categorías	71
Art. 4.3.2.	Condiciones	71
CAPÍTULO 4.	CONDICIONES DE USO ARTESANÍA	72
Art. 4.4.1.	Definición	72
Art. 4.4.2.	Categorías	72
Art. 4.4.3.	Condiciones de uso	72
CAPÍTULO 5.	CONDICIONES DE USO PRODUCTIVO	73
Art. 4.5.1.	Definición	73
Art. 4.5.2.	Categorías	73
Art. 4.5.3.	Condiciones de uso	73
CAPÍTULO 6.	CONDICIONES DE USO HOTELERO	74
Art. 4.6.1.	Definición	74
Art. 4.6.2.	Categorías	74
Art. 4.6.3.	Condiciones de uso	74
CAPÍTULO 7.	CONDICIONES DE USO COMERCIAL	75
Art. 4.7.1.	Definición	75
Art. 4.7.2.	Categoría	75
Art. 4.7.3.	Condiciones de uso	75
CAPÍTULO 8.	CONDICIONES DE USO OFICINAS	76
Art. 4.8.1.	Definición	76
Art. 4.8.2.	Categorías	76
Art. 4.8.3.	Condiciones de uso	76
CAPÍTULO 9.	CONDICIONES DE USO ESPECTÁCULOS	77
Art. 4.9.1.	Definición	77
Art. 4.9.2.	Categorías	77
Art. 4.9.3.	Condiciones de uso	77
CAPÍTULO 10.	CONDICIONES DE USO DE SALAS DE REUNIÓN Y HOSTELERÍA	78
Art. 4.10.1.	Definición	78
Art. 4.10.2.	Categorías	78
Art. 4.10.3.	Condiciones de uso	78
CAPÍTULO 11.	CONDICIONES DE USO RELIGIOSO	79
Art. 4.11.1.	Definición	79
Art. 4.11.2.	Categorías	79
Art. 4.11.3.	Condiciones de uso	79
CAPÍTULO 12.	CONDICIONES DE USO CULTURAL	80
Art. 4.12.1.	Definición	80
Art. 4.12.2.	Categorías	80
Art. 4.12.3.	Condiciones de uso	80
CAPÍTULO 13.	CONDICIONES DE USO EDUCATIVO	81
Art. 4.13.1.	Definición	81
Art. 4.13.2.	Categorías	81
Art. 4.13.3.	Condiciones de uso	81
CAPÍTULO 14.	CONDICIONES DE USO DEPORTIVO	82
Art. 4.14.1.	Definición	82
Art. 4.14.2.	Categoría	82
Art. 4.14.3.	Condiciones de uso	82
CAPÍTULO 15.	CONDICIONES DE USO SANITARIO	83
Art. 4.15.1.	Definición	83
Art. 4.15.2.	Categorías	83
Art. 4.15.3.	Condiciones de uso	83
CAPÍTULO 16.	CONDICIONES DE USO AGROPECUARIO	84
Art. 4.16.1.	Definición	84

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 4.16.2.	Categoría	84
Art. 4.16.3.	Condiciones de uso	84
CAPÍTULO 17. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES		85
Art. 4.17.1.	Usos individualizados de espacios libres	85
Art. 4.17.2.	Condiciones de los parques y jardines	85
Art. 4.17.3.	Condiciones de los espacios de recreo y expansión	85
Art. 4.17.4.	Espacios libres privados	86
CAPÍTULO 18. CONDICIONES GENERALES DE USOS DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES		87
Art. 4.18.1.	Usos individualizados de equipamientos o dotaciones.....	87
Art. 4.18.2.	Condiciones de los usos deportivos	87
Art. 4.18.3.	Condiciones de los usos educativos.....	87
Art. 4.18.4.	Condiciones de los usos de interés público y social	88
Art. 4.18.5.	Condiciones de los usos especiales	88
Art. 4.18.6.	Usos complementarios a los de equipamiento	89
Art. 4.18.7.	Cumplimiento de los requisitos de aparcamiento en equipamientos.....	89
CAPÍTULO 19. CONDICIONES DE LOS USOS DE VIARIO		90
Art. 4.19.1.	Usos individualizados de viario	90
CAPÍTULO 20. CONDICIONES GENERALES. USO DE INFRAESTRUCTURAS		91
Art. 4.20.1.	Usos individualizados de infraestructuras.....	91
 TÍTULO 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL		92
CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN		92
Art. 5.1.1.	Edificios de interés y/o característicos	92
Art. 5.1.2.	Conservación del patrimonio protegido	92
Art. 5.1.3.	Adecuación a las condiciones estéticas	93
Art. 5.1.4.	Actuaciones de emergencia.....	93
Art. 5.1.5.	Catálogo.....	94
Art. 5.1.6.	Relación con otras figuras de protección	94
Art. 5.1.7.	Relación entre categorías catalogadas	94
CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN MONUMENTAL		95
Art. 5.2.1.	Definición y ámbito	95
Art. 5.2.2.	Intervenciones	95
CAPÍTULO 3. EDIFICIOS CATALOGADOS		96
Art. 5.3.1.	Definición y ámbito	96
Art. 5.3.2.	Transformación de uso	96
Art. 5.3.3.	Niveles de protección	96
Art. 5.3.4.	Actuación sobre edificios protegidos.....	96
Art. 5.3.5.	Obras admitidas en el nivel 1, integral	97
Art. 5.3.6.	Obras admitidas en el nivel 2, estructural.....	97
Art. 5.3.7.	Obras admitidas en el nivel 3, ambiental	98
CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN ETNOGRÁFICA.....		100
Art. 5.4.1.	Definición y ámbito	100
Art. 5.4.2.	Régimen de usos	100
Art. 5.4.3.	Intervenciones	100
CAPÍTULO 5. PARQUES Y JARDINES SINGULARES.....		101
Art. 5.5.1.	Definición y ámbito	101
Art. 5.5.2.	Régimen de usos	101
Art. 5.5.3.	Intervenciones en parques y jardines singulares.....	101
CAPÍTULO 6. ÁRBOLES Y ARBOLEDAS DE INTERÉS.....		103
Art. 5.6.1.	Definición y ámbito	103
Art. 5.6.2.	Intervenciones sobre árboles o arboledas de interés	103
CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....		104
Art. 5.7.1.	Definición y ámbito	104

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 5.7.2.	Intervención	104
Art. 5.7.3.	Autorización	104
Art. 5.7.4.	Comunicación de descubrimientos	104
Art. 5.7.5.	Delimitación de áreas de protección	104
CAPÍTULO 8.	MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO.....	106
Art. 5.8.1.	Revisión de las categorías del Catálogo	106
Art. 5.8.2.	Modificaciones en el catálogo de protección monumental.....	106
Art. 5.8.3.	Modificaciones en el resto de categorías del Catálogo.....	106
TÍTULO 6.	RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	107
Art. 6.1.1.	Definición y delimitación.....	107
Art. 6.1.2.	Ejecución de sistemas generales	107
Art. 6.1.3.	Régimen de obtención de suelo de los sistemas generales	107
Art. 6.1.4.	Régimen de los sistemas generales obtenidos	108
TÍTULO 7.	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	109
CAPÍTULO 1.	RÉGIMEN GENERAL.....	109
Art. 7.1.1.	Definición y ámbito	109
Art. 7.1.2.	Régimen urbanístico	109
Art. 7.1.3.	Construcciones en Suelo Rústico	110
Art. 7.1.4.	Edificación existente	114
Art. 7.1.5.	Aplicación Ley de Montes	114
Art. 7.1.6.	Categorías de Suelo Rústico de Especial Protección.....	115
CAPÍTULO 2.	ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA (R_EPE).....	116
Art. 7.2.1.	Definición y ámbito	116
Art. 7.2.2.	Usos y actividades.....	116
CAPÍTULO 3.	ESPECIAL PROTECCIÓN COSTERA (R_EPC)	117
Art. 7.3.1.	Definición y ámbito	117
Art. 7.3.2.	Usos y actividades	117
CAPÍTULO 4.	ESPECIAL PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO FORESTAL (R_EPDF).....	118
Art. 7.4.1.	Definición y ámbito	118
Art. 7.4.2.	Usos y actividades	118
CAPÍTULO 5.	ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL (R_EPF)	119
Art. 7.5.1.	Definición y ámbito	119
Art. 7.5.2.	Usos y actividades.....	119
Art. 7.5.3.	Prevención de riesgos	120
CAPÍTULO 6.	ESPECIAL PROTECCIÓN POR RIESGO DE INUNDABILIDAD (R_EPRI).....	121
Art. 7.6.1.	Definición y ámbito	121
Art. 7.6.2.	Usos y actividades	121
CAPÍTULO 7.	ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA (R_EPA).....	122
Art. 7.7.1.	Definición y ámbito	122
Art. 7.7.2.	Usos y actividades.....	122
Art. 7.7.3.	Prevención de riesgos	122
CAPÍTULO 8.	ESPECIAL PROTECCIÓN POR INFRAESTRUCTURAS (R_EPI)	123
Art. 7.8.1.	Definición y ámbito	123
Art. 7.8.2.	Usos y actividades.....	123
Art. 7.8.3.	Condiciones	124
CAPÍTULO 9.	ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL (R_EPM).....	126
Art. 7.9.1.	Definición y ámbito	126
Art. 7.9.2.	Usos y actividades.....	126
Art. 7.9.3.	Prevención de riesgos	126

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 10. ESPECIAL PROTECCIÓN POR ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (R_EPAE).....	127
Art. 7.10.1. Definición y ámbito	127
Art. 7.10.2. Usos y actividades.....	127
Art. 7.10.3. Prevención de riesgos	127
CAPÍTULO 11. PROTECCIÓN ORDINARIA (R_PO)	128
Art. 7.11.1. Definición y ámbito	128
Art. 7.11.2. Régimen.....	128
Art. 7.11.3. Gestión	129
Art. 7.11.4. Determinaciones a que se refiere el art.45.2.g) de la LOTRUSCA en ámbitos de R_PO* en terrenos próximos a los suelos clasificados como Urbanos o a los Núcleos Tradicionales.....	130
Art. 7.11.5. Fichas de desarrollo de los posibles Planes Especiales en los ámbitos delimitados de R_PO** en terrenos próximos a los suelos clasificados como Urbano o de Núcleo Tradicional.....	132
Art. 7.11.6. Prevención de riesgos	137
TÍTULO 8. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	138
Art. 8.1.1. Definición y ámbito	138
Art. 8.1.2. Delimitado y Residual	138
Art. 8.1.3. Desarrollo.....	138
Art. 8.1.4. Gestión	138
Art. 8.1.5. Criterios de ordenación	138
Art. 8.1.6. Derechos.....	139
TÍTULO 9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	140
CAPÍTULO 1. REGULACIÓN Y CLASIFICACIÓN	140
Art. 9.1.1. Definición y ámbito	140
Art. 9.1.2. Categorías en Suelo Urbano.....	140
Art. 9.1.3. Regulación del Suelo Urbano.....	140
CAPÍTULO 2. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	141
Art. 9.2.1. Calificación del suelo.....	141
Art. 9.2.2. Zonas	141
Art. 9.2.3. Zonas: aplicación	141
Art. 9.2.4. Calificación del suelo: zonas	141
Art. 9.2.5. Calificación de suelo: usos de edificación catalogada	142
Art. 9.2.6. Condiciones particulares de calificación para cada una de las categorías de Suelo Urbano.....	142
CAPÍTULO 3. GESTIÓN DEL SUELO URBANO	143
Art. 9.3.1. Régimen de aprovechamiento en Suelo Urbano.....	143
Art. 9.3.2. Concreción del aprovechamiento tipo	143
Art. 9.3.3. Concreción del aprovechamiento	143
Art. 9.3.4. Edificabilidad a efectos de aprovechamiento	143
Art. 9.3.5. Coeficientes de ponderación entre usos.....	144
TÍTULO 10. ORDENANZAS DE ZONA	145
CAPÍTULO 1. DEFINICIONES	145
Art. 10.1.1. Usos permitidos	145
Art. 10.1.2. Usos prohibidos.....	145
Art. 10.1.3. Usos compatibles	145
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL	146
Art. 10.2.1. Usos permitidos por categorías:	146
Art. 10.2.2. Usos prohibidos.....	146
Art. 10.2.3. Ordenanzas reguladoras de la edificación	146
Art. 10.2.4. Ordenanzas para reformas.....	147
Art. 10.2.5. Ordenanzas de derribo	147

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 3. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 1 (SUR 1)	148
Art. 10.3.1. Condiciones generales	148
CAPÍTULO 4. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 2 (SUR 2)	149
Art. 10.4.1. Condiciones generales	149
CAPÍTULO 5. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 3 (SUR 3)	150
Art. 10.5.1. Condiciones generales	150
CAPÍTULO 6. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 4 (SUR 4)	151
Art. 10.6.1. Condiciones generales	151
CAPÍTULO 7. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 5 (SUR 5)	152
Art. 10.7.1. Condiciones generales	152
CAPÍTULO 8. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 6 (SUR 6)	153
Art. 10.8.1. Condiciones generales	153
CAPÍTULO 9. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 7 (SUR 7)	154
Art. 10.9.1. Condiciones generales	154
CAPÍTULO 10. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 8 (SUR 8)	155
Art. 10.10.1. Condiciones generales	155
CAPÍTULO 11. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 9 (SUR 9)	156
Art. 10.11.1. Condiciones generales	156
CAPÍTULO 12. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 10 (SUR 10)	157
Art. 10.12.1. Condiciones generales	157
Art. 10.12.2. Condiciones específicas	157
Art. 10.12.3. Usos	157
Art. 10.12.4. Agrupaciones de viviendas	157
CAPÍTULO 13. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 11 (SUR 11)	158
Art. 10.13.1. Condiciones generales	158
CAPÍTULO 14. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 12 (SUR 12) COLECTIVO- HOTELERO	159
Art. 10.14.1. Condiciones generales	159
CAPÍTULO 15. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 13 (SUR 13)	160
Art. 10.15.1. Condiciones generales	160
CAPÍTULO 16. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL EN VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN REGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)	161
Art. 10.16.1. Definición y ámbito	161
CAPÍTULO 17. ORDENANZA SUELO URBANO PRODUCTIVO (P)	162
Art. 10.17.1. Definición y ámbito	162
Art. 10.17.2. Parcela	162
Art. 10.17.3. Posición de los edificios	162
Art. 10.17.4. Forma de los edificios	162
Art. 10.17.5. Condiciones específicas	162
Art. 10.17.6. Usos	162
CAPÍTULO 18. ORDENANZA DE ZONA DE ESPACIOS LIBRES (ZEL)	163
Art. 10.18.1. Definición y ámbito	163
Art. 10.18.2. Condiciones de diseño	163
Art. 10.18.3. Condiciones de uso	163
Art. 10.18.4. Condiciones de edificación	164
CAPÍTULO 19. ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)	164
Art. 10.19.1. Definición y ámbito	164
Art. 10.19.2. Usos permitidos por categorías	164
Art. 10.19.3. Usos prohibidos	164
Art. 10.19.4. Parámetros	164

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 20. ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR.....	165
Art. 10.20.1. Definición y ámbito	165
CAPÍTULO 21. ORDENANZA DE ZONA DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL, INVENTARIADOS O INCOADOS (BI).	166
Art. 10.21.1. Definición y ámbito	166
CAPÍTULO 22. ORDENANZA DE ZONA DE VIARIO	167
Art. 10.22.1. Definición y ámbito	167
Art. 10.22.2. Condiciones pormenorizadas de ordenación y uso.....	167
CAPÍTULO 23. ORDENANZA DE ZONA DE INFRAESTRUCTURAS	168
Art. 10.23.1. Definición y ámbito	168
Art. 10.23.2. Categorías	168
Art. 10.23.3. Infraestructuras Portuarias	168
Art. 10.23.4. Infraestructuras Ferroviarias	168
Art. 10.23.5. Infraestructuras viarias	168
Art. 10.23.6. Infraestructuras Básicas.....	168
 TÍTULO 11. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO DE NÚCLEO TRADICIONAL (NT)	169
Art. 11.1.1. Definición y ámbito	169
Art. 11.1.2. Condiciones de carácter tipológico	169
Art. 11.1.3. Condiciones de posición, edificación, altura y parcela mínima, para nuevas edificaciones.....	169
Art. 11.1.4. Usos	169
 TÍTULO 12. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO	171
CAPÍTULO 1. LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	171
Art. 12.1.1. Actos sujetos a licencia	171
Art. 12.1.2. Normas generales de tramitación	171
Art. 12.1.3. Obtención de la licencia.....	171
Art. 12.1.4. Plazos	171
Art. 12.1.5. Silencio administrativo	171
Art. 12.1.6. Plazo de iniciación	172
Art. 12.1.7. Plazo para concluir la construcción.....	172
Art. 12.1.8. Licencias urbanísticas y suministros de obra	172
Art. 12.1.9. Licencias de primera ocupación	172
Art. 12.1.10. Licencias de apertura y actividades clasificadas	172
Art. 12.1.11. Relación entre los diferentes tipos de licencia.....	172
Art. 12.1.12. Cambios de uso.....	172
Art. 12.1.13. Régimen.....	173
Art. 12.1.14. Competencia.....	173
Art. 12.1.15. Información sobre los actos sujetos a licencia	173
Art. 12.1.16. Infracciones.....	173
Art. 12.1.17. Inspecciones de obra	173
Art. 12.1.18. Obras menores	173
Art. 12.1.19. Obras de tramitación abreviada.....	174
Art. 12.1.20. Obras mayores.....	174
CAPÍTULO 2. PARCELACIONES	176
Art. 12.2.1. Licencias de parcelación	176
Art. 12.2.2. Procedimiento	176
Art. 12.2.3. Reparcelaciones	176
Art. 12.2.4. Condiciones de parcela mínima soporte de edificación	176

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

TÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1. VIGENCIA Y CONTENIDO

Art. 1.1.1. Marco legal urbanístico

El Plan General de Ordenación Urbana –PGOU- se redacta de conformidad con:

- Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria -LOTRUSCa-, vigente desde el 4 de setiembre de 2001, a los 2 meses de su publicación en el BOC. Incluye las modificaciones parciales y puntuales que ha tenido desde entonces por las leyes de Cantabria siguientes:
 - Ley 10/2013, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
 - Ley 4/2013, de 20 junio, relativa al régimen jurídico de las autorizaciones provisionales de edificaciones o actuaciones preexistentes, así como de adopción de distintas medidas para la agilización de los instrumentos de planeamiento, BOC 3 julio.
 - Ley 5/2012, de 11 de diciembre, de Reforma del Régimen Transitorio en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
 - Ley 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la LOTRUSCa.
 - Ley de Cantabria 2/2011, de 4 de abril, por la que se modifica la LOTRUSCa, en relación con los procedimientos de indemnización patrimonial en materia urbanística.
 - Ley 6/2010, de 30 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Cantabria.
 - Ley 2/2009, de 3 de julio, de Modificación de la LOTRUSCa.
 - Ley 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.
 - Ley 19/2006, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.
 - Ley 6/2005 de 26 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales para la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2006.
 - Ley 7/2004, de 27 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales.
 - Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.
 - Ley 2/2003, de 23 de julio, de establecimiento de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral y creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo –CROTU-.
 - Ley 10/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales
 - Ley 9/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativa.
- Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales –PORN- del Parque Natural de Oyambre.
- Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales -NUR-, a título consultivo.
- Decreto 51/2010, de 26 de agosto, por el que se aprueba el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Ley, de carácter estatal, 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente; y posteriores Ley de

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba su Reglamento.

- Ley de Cantabria 2/2004, de 23 de julio, del Plan de Ordenación del Litoral –POL–.

Art. 1.1.2. Naturaleza

1. El ámbito del Plan General es el municipio de San Vicente de La Barquera.
2. El Plan General integra el concepto fijado en el art.43 de la LOTRUSCa. Concepto de Plan General de Ordenación Urbana, PGOU
 1. *El PGOU 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 esta Ley, 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 PGOU 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, de los Planes Especiales que lo desarrollen o de las Leyes sectoriales, así como los criterios, orientaciones y estándares contenidos en esta Ley y en las Normas Urbanísticas Regionales que resulten aplicables.*
 3. *El PGOU 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.*

Art. 1.1.3. Vigencia y efectos

1. El PGOU entrará en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de Cantabria –BOC–, conforme al art. 84 de la LOTRUSCa o norma que lo modifique, sin perjuicio de lo establecido en el art.70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
2. El PGOU tiene vigencia indefinida de acuerdo con el art.81 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique, 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 arts. 85 y 86 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique, 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 LOTRUSCa, o norma que lo modifique-. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la administración pública y a los particulares.

Art. 1.1.4. Revisión del Plan General

1. De conformidad con el art.82 de la LOTRUSCa, o Ley que la modifique, *se entiende por revisión del PGOU las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada.*

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

2. El PGOU deberá revisarse, en lo que proceda, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:
 - Se produzcan cambios en la legislación urbanística que establezcan imperativo legal de revisión total o parcial del PGOU.
 - Resulte afectado por normas o planes cuyas determinaciones le vinculen.
 - Algunos de los supuestos previstos en el primer apartado de este artículo.
 - Cuando se superen los límites de población potencial y viviendas (capacidad máxima del PGOU) en relación con los estándares de calidad de vida (m²/hab) relacionados con los Espacios Libres, Equipamientos e Infraestructuras.
3. El Ayuntamiento podrá acordar la revisión cuando lo estime oportuno.
4. Transcurridos 8 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.

Art. 1.1.5. Modificación del Plan General

1. De conformidad con el art.83 de la LOTRUSCa, o Ley que la modifique, se considerará modificación del PGOU 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 art.1.1.4.
2. Las modificaciones contendrán la misma definición documental del planeamiento en aquello que se modifique y justificarán su incidencia sobre sus determinaciones.
3. Las determinaciones, documentación, procedimiento y limitaciones de la modificación de PGOU se efectuará con arreglo al contenido del art.83 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique, y específicamente en lo relativo al art.83.4, o norma que lo modifique, 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 art.83.5, o norma que lo modifique, 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 art.83.6, o norma que lo modifique, 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.

Art. 1.1.6. Adecuación del Plan General

1. No tendrán el carácter de modificación de PGOU, 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 PGOU. 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 en más de un 5%.
 - Adaptación de alineaciones o líneas de edificación existentes, salvo que la edificación estuviese en situación de fuera de ordenación.
 - Cuando así lo aconseje la existencia de datos topográficos significativos.
 - Adaptación a límites de propiedad.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- Respeto de elementos naturales existentes.
 - La aplicación de lo regulado en la Normativa respecto a compatibilidad y sustitución de usos.
 - El ajuste o variación mediante proyecto de los elementos de infraestructuras viarias o básicas que discurran bajo rasante. En particular el trazado de los túneles y de las redes urbanas.
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 proceda.
 - 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.

Art. 1.1.7. Documentación del Plan General

1. El PGOU está integrado por los siguientes documentos:
- Volumen 1. Memoria de Información y Memoria de Ordenación
 - Volumen 2. Fichas de Desarrollo
 - Volumen 3. Planos
 - Volumen 4. Normativa Urbanística
 - Volumen 5. Estudio Económico-Financiero, Informe de Sostenibilidad Económica y Programa de Actuación
 - Volumen 6. Catálogo
 - Volumen 7. Informe de Sostenibilidad Ambiental
 - Volumen 8. Memoria de Participación
 - Volumen 9. Anexo I: Indicaciones de Detalle para la Ejecución de la Urbanización
 - Volumen 10. Anexo II: Síntesis Planos del Estudio de Movilidad de San Vicente
 - Volumen 11. Programa de Seguimiento Ambiental
 - Volumen 12. Resumen Ejecutivo

Art. 1.1.8. Contenido 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, con los anexos de información y con el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
2. La Memoria presenta los objetivos, propuestas generales, soluciones previstas y cuantas aclaraciones sean precisas para hacer comprensible el modelo elegido. 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 del Territorio.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

3. Las determinaciones de los planos de Clasificación y categorización del suelo, Ordenación, Gestión y Estructura General del Territorio prevalecerán sobre cualquier otra determinación del Plan respecto de todos sus contenidos.
4. El resto de planos carecen de capacidad normativa, si bien pueden ser tenidos para resolver dudas si las hubiera.
5. La Normativa 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: la normativa urbanística, municipal o sectorial, siempre que no incidan en aspectos que afecten a los contenidos o aprovechamientos urbanísticos o aspectos de exclusiva competencia del PGOU o Normativa superior.
6. El Estudio Económico-Financiero incluye un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello, y el Programa de Actuación las actuaciones y su interdependencia.
7. El Catálogo incluye la referencia de los elementos arquitectónicos y naturales que deben ser conservados, así como la identificación de las medidas de protección que correspondan.
8. Tanto el Informe de Sostenibilidad y el Programa de Seguimiento, Ambientales dan cumplimiento a la legislación ambiental.
9. Los anexos, aportan información complementaria, tanto a la Memoria de Información como a la de Ordenación.

Art. 1.1.9. Programación y prioridad en el desarrollo

1. El Programa de Actuación es vinculante en los siguientes términos:
 - Los Suelos Productivos se pueden adelantar a los desarrollos previstos, siempre que aseguren la existencia de las infraestructuras y recursos necesarios para sus actividades.
 - La media de viviendas/año se podrá superar en el periodo de un año pero se vincula que no podrá superar el 20% al cuatrienio.
 - Su revisión para ajuste al menos cuatrienalmente, pudiendo ser a través del procedimiento establecido en el art.158 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
2. El Ayuntamiento podrá revisar el Programa para ampliar los plazos si no se estuvieran cumpliendo.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

3. El Ayuntamiento podrá aplicar la *Expropiación* o el cambio de *Sistema de Actuación*, o cualquiera de los procedimientos de intervención pública en la ejecución del planeamiento, a los supuestos de incumplimiento de los plazos del ámbito de que se trate.
4. La modificación del Programa en los términos anteriormente señalados, no constituye Modificación Puntual del Plan.

Art. 1.1.10. Interpretación del Plan

1. La interpretación del PGOU compete al Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.
2. La interpretación del PGOU se hará con arreglo a los contenidos determinados en el art. 1.1.8 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 la Normativa, 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.
4. Si existiese contradicción entre medición sobre planos y la realidad, prevalecerá la realidad física.
5. La información contenida en el soporte cartográfico no constituye determinación de Plan, sin perjuicio de que la regulación urbanística se aplique sobre las unidades parcelarias reflejadas en la cartografía.
6. Las interpretaciones a la Normativa del Plan que pudieran producirse a lo largo de su gestión y ejecución, se incorporaran a la Normativa como instrucción aclaratoria previo acuerdo plenario en este sentido.
7. En la interpretación del Plan prevalecerán los criterios más favorables a: menor edificabilidad y mayor dotación; conservación del patrimonio protegido; salvaguarda del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana; y, defensa del interés general de la colectividad.

Art. 1.1.11. Determinaciones vinculantes e indicativas

1. Las determinaciones del PGOU pueden ser vinculantes o indicativas.
2. Todas las determinaciones de la Memoria de Ordenación, Normativa, Planos de Ordenación, según lo expresado en art.1.1.8., y Catálogo son vinculantes salvo manifestación expresa en sentido contrario.
3. Las determinaciones del Informe de Sostenibilidad Ambiental se interpretarán de acuerdo con lo establecido en la Memoria Ambiental.
4. Las determinaciones vinculantes son de obligado cumplimiento dentro de los márgenes de adecuación señalados en el art. 1.1.6.
5. Las determinaciones indicativas son de aplicación preferente, en los términos en que estén establecidas, salvo que medie justificación expresa que, interpretando y sin perjudicar los objetivos del PGOU, aporte mejor solución.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

6. Así mismo el articulado del presente PGOU señala expresamente partes, parámetros o elementos que podrán ajustarse mediante ordenanza municipal sin que ello constituya modificación o adaptación y, hace referencia a otras ordenanzas complementarias que considera adecuadas o convenientes para su mejor desarrollo o gestión.

Art. 1.1.12. Competencias para el desarrollo y ejecución del Plan

Las competencias para el desarrollo y ejecución del PGOU y para su adecuación, modificación y revisión son las que establece la LOTRUSCa, o norma que lo modifique, sin perjuicio de las reservas de competencia o posibilidades de subrogación que la legislación estatal o autonómica establece, o pudiese establecer, para otras instituciones u organismos de la Administración.

Art. 1.1.13. Revisión de oficio de actos y acuerdos urbanísticos

El Ayuntamiento podrá revisar de oficio todos o cualquiera de sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo señalado en los art. 102 y siguientes de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; , o normas que lo modifiquen, todo ello sin perjuicio de los eventuales derechos indemnizatorios que pudieran surgir en cada caso.

Art. 1.1.14. Acciones y recursos

1. En aplicación del art.259 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique, las cuestiones que se susciten con ocasión, o como consecuencia, de los actos y convenios regulados por la legislación urbanística, tienen naturaleza jurídico administrativo.
2. En aplicación del contenido del art.256 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique, la observancia de este PGOU, de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y de las ordenanzas que lo complementen podrá ser exigible mediante la acción pública.
3. Los propietarios y titulares de derechos reales podrán, además, exigir ante los tribunales ordinarios la indemnización de los daños y perjuicios que hubieran podido sufrir como consecuencia de una infracción urbanística, conforme a lo dicho en el art.257 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.
4. Conforme a la LOTRUSCa, o norma que lo modifique, la aprobación definitiva del PGOU y de los instrumentos de planeamiento o complementarios que lo desarrollen o ejecuten serán impugnables ante la jurisdicción contencioso-administrativa, sin perjuicio de los recursos administrativos que procedan.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

Art. 1.2.1. Atributos urbanísticos básicos del territorio

1. Se establece el régimen urbanístico del suelo en la totalidad del 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.
 - Condición de Sistema General: estableciendo tal condición de determinados suelos.
2. Las demás determinaciones 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.

Art. 1.2.2. Clasificación del suelo

1. Se asigna cada fragmento de su territorio a una de las siguientes clases de suelo:
 - Urbano: el que reúne las condiciones establecidas en el art. 95 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.
 - Rústico: el preservado de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral.
 - Urbanizable: que pueden ser objeto de transformación a usos urbanos.
2. En cada una de ellas se establecen las categorías:
 - En Rústico el de Especial Protección (R_EP) del de Protección Ordinaria (R_PO).
 - En Suelo Urbanizable se incluye la categoría de Delimitado (URB) y de Residual (URB_R).
 - En Suelo Urbano, se distingue entre Consolidado (UC) y No Consolidado (UNC).

Art. 1.2.3. Calificación del suelo

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

Art. 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 art. 88.2 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique, los elementos en situación de fuera de ordenación.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 1.2.5. Sistemas Generales

1. Los Sistemas Generales definen los suelos destinados a acoger elementos esenciales de espacios libres, equipamientos e infraestructuras integrados en la estructura general y orgánica del territorio.
2. El suelo destinado a Sistema General lo hace sin perjuicio de que posea una clasificación, calificación y gestión urbanística.

Art. 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 art. 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.
 - Regulación de usos para cada categoría.
3. En Suelo Urbanizable:
 - Señalamiento de los Sectores para la ejecución de Planes Parciales, y condiciones a atender en su desarrollo, gestión y ejecución.
4. En Suelo Urbano:
 - Sectores objeto de reparto de beneficios y cargas, determinando sus aprovechamientos.
 - Unidades de Actuación y/o criterios para su delimitación.
 - Ámbitos de Actuación y/o criterios para su delimitación.
 - Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de San Vicente de La Barquera.

Art. 1.2.7. Legislación sectorial

Las regulaciones del PGOU 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 PGOU.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 3. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Art. 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 PGOU y de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen o complementen.
2. La ordenación urbanística del suelo no conferirá 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 derivados del proceso urbanizador en los términos previstos en la LOTRUSCa, o norma que lo modifique, todo ello sin perjuicio de los supuestos indemnizatorios establecidos en la legislación vigente.

Art. 1.3.2. Aprovechamiento urbanístico

1. El art.123.1 de la LOTRUSCa dice que: "Se entiende por aprovechamiento urbanístico el conjunto de usos lucrativos permitidos por el planeamiento cuantificados en función del uso y la intensidad previstos por aquél."
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 LOTRUSCa, o norma que lo modifique, y al PGOU.
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 los art.112 y 113 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique, y su desarrollo reglamentario o norma que lo modifique.
4. Los Suelos Urbanizables y Urbanos No Consolidados tendrán el aprovechamiento que les corresponda en función de las determinaciones del planeamiento.
5. Son requisitos necesarios para la consolidación del aprovechamiento urbanístico:
 - La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que deba desarrollar al PGOU, en cada caso, ya sea Plan Parcial o Plan Especial.
 - La delimitación de Unidades de Actuación cuando proceda.
 - El cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución y urbanización que fueran aplicables.
6. El Suelo Urbanizable, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, tendrá el carácter de Rústico de Protección Ordinaria según lo establecido en el art.105 de la LOTRUSCa o norma que lo modifique.

Art. 1.3.3. Deberes básicos de propietarios y promotores

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 art.200 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique, y en la presente Normativa.
2. Los promotores en Suelo Urbano Consolidado tienen los siguientes deberes, en base a lo establecido en el art.98 de la LOTRUSCa o norma que lo modifique:
 - Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aun no la tuvieran, la condición de solar.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- 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.
 - 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 las condiciones y plazos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.
 - En las modificaciones de planeamiento, ceder, libre de cargas, el suelo correspondiente al 10% del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevo uso respecto de la preexistente. Dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente económico conforme a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo.
3. Los promotores de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable Delimitado tienen los siguientes deberes, en base a lo establecido en los art.100 y 106 de la LOTRUSCa, o norma que los modifique:
- 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 aun 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 (15%) del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la Unidad de Actuación.
 - Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el PGOU y la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.

Art. 1.3.4. Derechos básicos de los propietarios y promotores

1. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado (UC) tendrán derecho a edificar en ellos conforme a las condiciones y requisitos que en cada caso establezca el Plan y la LOTRUSCa, o norma que lo modifique, tal y como se establece en el art.97.
2. Los promotores de terrenos en el Suelo Urbano No Consolidado (UNC) tendrán derecho a su consolidación y posterior edificación en las condiciones y requisitos que en cada caso establezca el Plan y la LOTRUSCa, o norma que lo modifique, tal y como se establece en el art.99.
3. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable Delimitado (URB) tendrán derecho a usar, disfrutar, disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica, con las restricciones marcadas por la LOTRUSCa, o norma que lo modifique. Asimismo, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo o proponiendo por sí mismos un Plan de iniciativa particular, tal y como se establece en el art.105 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.
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

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes, vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Art. 1.3.5. Contenido del deber de conservación

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones, elementos de mobiliario urbano y soportes publicitarios deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato, con arreglo a lo estipulado en el art.200 de LOTRUSCa, o norma que lo modifique. Se consideran contenidos en el deber de conservación:
 - Los trabajos y obras de conservación que tengan por objeto evitar el deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la propiedad, así como el correcto funcionamiento de sus servicios e instalaciones y la reposición habitual de los elementos o componentes cuya naturaleza así lo requiera.
 - Los trabajos de reparación que repongan las construcciones e instalaciones a sus correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, restaurando o consolidando los elementos dañados que les afecten o que dificulten o deterioren sus condiciones de uso, siempre que el coste de las obras señaladas no exceda el 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. Si concurren razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso de coste de la reparación.
2. El deber de conservación y/o reparación inherente a la propiedad no excluye las obligaciones y derechos de los arrendatarios establecidos por la legislación sobre arrendamientos.
3. En el caso de urbanizaciones el deber de conservación recaerá:
 - Sobre la entidad promotora, si la urbanización no ha sido recibida provisionalmente.
 - Sobre la entidad urbanística de conservación, cuando ésta exista.
 - Sobre su titular, en los demás casos.

Art. 1.3.6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público

1. Se entiende por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público:
 - Solares: deberán estar vallados mediante cercas carentes de elementos punzantes, cortantes u otros que puedan causar daño a personas o animales. Deberán protegerse o señalizarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes. Los solares se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distribución y abastecimiento u otras que fueran de aplicación.
 - Urbanizaciones: el propietario de cada parcela es responsable de mantener las acometidas 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.
 - 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

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización. Se mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que evite peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

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

Art. 1.3.7. Ordenes de ejecución

En aplicación del art.201 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique, 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.

Art. 1.3.8. 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 PGOU, 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, en base a lo establecido en el art.201.4 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.

Art. 1.3.9. Conservación del litoral

No podrán autorizarse plantaciones, obras o cualesquiera usos del suelo y/o de las construcciones preexistentes que contravenga las prescripciones que, sobre servidumbres legales y utilización de dominio público, se establecen en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento.

Art. 1.3.10. Conservación del medio ambiente

La utilización del suelo deberá ajustarse a la legislación medioambiental que resulte de aplicación, quedando, en su caso, sujeta a la evaluación de impacto en los términos previstos en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.

Art. 1.3.11. Situaciones fuera de ordenación

1. A los efectos del art.88 de LOTRUSCa, o ley que la sustituya, se encuentran en situación de fuera de ordenación a la aprobación definitiva del PGOU, en cualquier suelo:
 - Los establecidos en el PORN
 - Los edificios que ocupan suelo calificado como viario o espacios libres.
 - Los edificios que ocupan terrenos destinados a usos dotacionales públicos, y cuyas características fuesen incompatibles con ese uso dotacional.
 - Los edificios o instalaciones destinados a usos incompatibles con el medio ambiente o con las disposiciones vigentes en materia de seguridad y salubridad, cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- Los usos y edificios comprendidos en los ámbitos de áreas específicas o que requieran la elaboración de Plan Especial o Estudio de Detalle, en tanto sean disconformes con las previsiones establecidas en los mismos.
 - Los que resultaren disconformes por cuestión de mayor altura o volumen y menor distancia a colindante.
2. En los edificios fuera de ordenación:
- No podrán realizarse obras de aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, aunque si las reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble. Asimismo, podrán realizarse otro tipo de obras cuando a requerimiento de los propietarios, el Ayuntamiento levante acta previa en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio, a efectos de expropiación, y ésta sea aceptada expresamente por ellos.
 - 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”.
 - Ningún edificio catalogado por el planeamiento puede quedar fuera de ordenación, primando su condición de protegido.

Art. 1.3.12. Situaciones fuera de ordenanza

1. Están incluidos en la situación de fuera de ordenanza los edificios e instalaciones que no incurran en la situación de fuera de ordenación, pero estén destinados a usos expresamente prohibidos.
2. No podrán realizarse obras de aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, aunque si las reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble.
3. A los efectos de este artículo no se considera cambio de uso los cambios de actividad dentro de un mismo tipo de uso particularizado en que se subdividen los usos pormenorizados e individualizados.

Art. 1.3.13. Situaciones preexistentes

1. Las edificaciones o usos anteriores a este PGOU, que no sean calificados como fuera de ordenación, pero que por razón de Normativas anteriores no estén ajustadas a las condiciones expresadas en esta Normativa, podrán ser objeto de las siguientes obras:
 - Con criterio general: de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.
 - Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el Catálogo.
 - Si las edificaciones preexistentes no estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento, por haber experimentado reformas que hubieran determinado la pérdida de los iniciales caracteres arquitectónicos de las edificaciones propias del entorno rural, se podrá tramitar por el procedimiento del

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

artículo 116 de la Ley la autorización de obras de restauración, renovación y reforma que lleven aparejada la ampliación de la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que, como consecuencia de las obras, se recuperen los caracteres iniciales de la edificación, y condicionando la autorización a que con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal el Ayuntamiento modifique el Catálogo para incluir dicha edificación.

2. A los efectos de este artículo, no se considera cambio de uso los cambios de actividad dentro de un mismo tipo de uso particularizado en que se subdividen los usos pormenorizados e individualizados.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Art. 1.4.1. Competencia para el desarrollo y ejecución

1. El desarrollo y ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento, quedando los propietarios obligados a contribuir, en los términos previstos en la legislación urbanística, a dicha acción urbanística.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el punto anterior, se reconoce el derecho de los propietarios a iniciar y/o impulsar la acción urbanística.
3. La Administración Central o Autonómica desarrollarán las infraestructuras, servicios y equipamientos cuya ejecución tengan atribuida, dentro de sus respectivas competencias.
4. La tramitación y aprobación de los instrumentos de desarrollo del PGOU se ceñirán, en todo, a lo establecido en la legislación urbanística.

Art. 1.4.2. Desarrollo del Plan

1. Para el desarrollo del PGOU la LOTRUSCa establece los instrumentos de planeamiento que se pueden emplear:
 - Planes Parciales, arts.53 a 58bis
 - Planes Especiales, arts.59 y 60Así como los instrumentos complementarios del planeamiento:
 - Estudios de Detalle, art.61
 - Ordenanzas Urbanísticas, art.62
 - Proyectos de Urbanización, art.63
 - Catálogos, art.64
2. Cuando razones de conveniencia y oportunidad así lo aconsejen, podrán delimitarse ámbitos para la redacción de Planes Especiales y otros instrumentos.
3. Los Planes Especiales que se delimiten con posterioridad a la entrada en vigor del PGOU que desarrollen suelo de sistemas generales, serán de iniciativa pública. Los Planes Especiales de Reforma Interior serán, preferentemente, de iniciativa pública.
4. Los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución podrán tramitarse paralela o simultáneamente.

Art. 1.4.3. Precisión de límites

1. Los ámbitos de los instrumentos de planeamiento definidos en el PGOU podrán adecuarse cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:
 - Adaptación a alineaciones o líneas de edificación existentes, salvo que la edificación estuviese en situación de fuera de ordenación o fuera de ordenanza.
 - Cuando así lo aconseje la existencia de rasgos topográficos o significativos.
 - Adaptación a los límites de la propiedad urbana y rústica.
 - Respeto al arbolado o elementos naturales existentes.
2. La adaptación de delimitaciones no podrá exceder en más o en menos, al 5% de la superficie real del ámbito delimitado por el PGOU.

Art. 1.4.4. Proyectos de Urbanización

El art.63 de la LOTRUSCa establece que:

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

1. Son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica y posibilitar la realización material de las determinaciones de los Planes. Constituyen instrumentos de desarrollo del planeamiento que no podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación. Deberán limitarse a detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. 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.

2. No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Comprenderán una Memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de esta Normativa.

Art. 1.4.5. Medidas de Integración Paisajística

Los Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización y los de Edificación incluirán medidas de integración paisajística y disposiciones específicas al objeto de minimizar los movimientos de tierras y evitar la transformación sustancial del terreno.

Art. 1.4.6. Ordenanzas urbanísticas

El art.62.1 de la LOTRUSCa establece que:

Con independencia de las Ordenanzas contenidas en el Plan, y al margen de ellas, el Ayuntamiento podrá regular por este medio los aspectos externos de carácter ornamental de las construcciones y, en particular, las fachadas, carteles, patios y espacios visibles, así como las condiciones higiénico-sanitarias y las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales. Todo ello en términos compatibles con el planeamiento, al que no pueden modificar por sí solas, y siempre que la regulación no afecte a las condiciones de edificabilidad y destino del suelo que aquel contemple.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

TÍTULO 2. DEFINICIONES GENERALES

Art. 2.1.1. Alcance y contenido

1. Son las definiciones generales de términos que utiliza esta Normativa para fijar el sentido y contenido.
2. Es recomendable que las figuras de planeamiento que desarrollen el PGOU y los Proyectos que se presenten, utilicen estas definiciones generales, aunque 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.
3. En los ámbitos cuya regulación se remite a la figura de planeamiento aprobada con anterioridad, las definiciones aplicables serán las de la presente Normativa Urbanística 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.

Art. 2.1.2. Parcelas

Según lo establecido en el art.50 de las NUR, la parcela, en función de la superficie utilizable de la misma, puede considerarse como:

- *Parcela bruta: es aquella cuya superficie se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según medición real.*
- *Parcela neta: es aquella cuya superficie se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela una vez deducidas las superficies correspondientes a viario y cesiones obligatorias que no puedan ser privatizables, según medición real. Es la Parcela edificable que definían las anteriores NNSS: la parte comprendida dentro de la Alineación Oficial. Es también la Parcela computable.*
- *Parcela mínima edificable: será la establecida de acuerdo con las condiciones de ordenación y tipologías edificatorias de aplicación en las Ordenanzas específicas para cada tipo de suelo.*

Art. 2.1.3. Solar

Es la superficie de Suelo Urbano, apta para la edificación que cuenta con:

- acceso rodado por calzada urbanizada,
- abastecimiento de agua de la red municipal,
- evacuación de aguas residuales de la red municipal,
- suministro de energía eléctrica,
- acceso a las telecomunicaciones, y
- frente a vía pública igual o superior a lo establecido por la correspondiente Ordenanza.

Art. 2.1.4. Linderos

El art.51 de las NUR establece que:

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

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- *Lindero frontal: aquel que define el límite de la parcela con el viario o espacios libres públicos. Cuando la parcela tenga varios linderos, se entenderá por lindero frontal o frente de parcela el que dé a la calle de mayor jerarquía. En el caso de linderos junto a viario de similar jerarquía se entenderá por frente de parcela el de mayor longitud.*
- *Lindero lateral: aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el resto de parcelas colindantes o, en su caso, del viario público.*

Art. 2.1.5. Alineaciones

El art.52 de las NUR establece que:

- *Se entiende por alineaciones las líneas que definen las condiciones de trazado de las edificaciones o cierres de parcelas resultantes, bien por la aplicación de los retranqueos obligados, bien por estar expresamente señaladas gráficamente.*
- *Se establecen los tipos siguientes:*
 - *Alineación exterior o de parcela: es la línea que separa los suelos destinados a viario o a espacios libres públicos de los destinados a otro uso, al delimitar el perímetro exterior de una manzana o parcela.*
 - *Alineación interior o de la edificación: es la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una parcela.*
 - *Alineación obligatoria: es aquella establecida como vinculante por el planeamiento.*

Art. 2.1.6. Referencias de la edificación

1. El art.53.1 de las NUR define con carácter general las siguientes:
 - *Cerramiento: cierre situado sobre los linderos que delimitan una parcela.*
 - *Plano de fachada: plano vertical situado por encima del terreno que separa el espacio edificado del no edificado, incluyendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, a excepción de los cuerpos volados y salientes permitidos. El plano de fachada deberá situarse sobre ella en al menos 3/4 partes de su longitud.*
 - *Línea de edificación: proyección sobre el plano horizontal público o privado de la edificación, que separa el espacio edificable del espacio libre.*
 - *Línea de fachada: la proyección sobre el plano horizontal del plano de fachada.*
 - *Medianería: plano de fachada lateral colindante con otra edificación o parcela.*
 - *Fondo de la edificación: distancia máxima horizontal entre las líneas de edificación delantera y trasera de un edificio medida ortogonalmente al lindero frontal.*
 - *Plano de cubierta: superficie límite que define la envolvente superior de la edificación exceptuando los elementos permitidos por encima de la misma.*
 - *Retranqueo: anchura horizontal de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o cualquiera de los linderos de parcela, medida ortogonalmente a la alineación o lindero de referencia.*
2. En el entorno de las carreteras autonómicas las edificaciones podrán estar en línea con la alineación o remetidas o retranqueadas con respecto de ella, pero nunca fuera de línea. Cualquier superficie construida de las edificaciones deberá respetar la línea límite de edificación, tanto bajo rasante (garajes y sótanos), como sobre rasante (vuelos y balcones).
3. Se establece como criterio: en Suelo Urbano de nueva clasificación, la línea de la edificación en las carreteras estatales será la establecida por la Ley salvo en situaciones preexistentes y en las autonómicas y municipales la línea paralela que define la zona de protección constituirá al mismo tiempo la línea de la edificación. Tan sólo en el caso de

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Suelo Urbano preexistente y ya Consolidado se podrán considerar las distancias mínimas establecidas en el art.24.2 de la Ley 5/1996 o la normativa que la sustituya.

Art. 2.1.7. Posición respecto de la alineación

El art.53.2 de las NUR establece respecto a las alineaciones definidas por la normativa aplicable, la edificación podrá situarse en alguna de los siguientes supuestos:

- *Alineada: cuando la línea de fachada de su parcela sea coincidente con las alineaciones.*
- *Fuera de línea: cuando la línea de fachada sea exterior a las alineaciones.*
- *Retranqueada: cuando la línea de fachada sea interior a las alineaciones.*

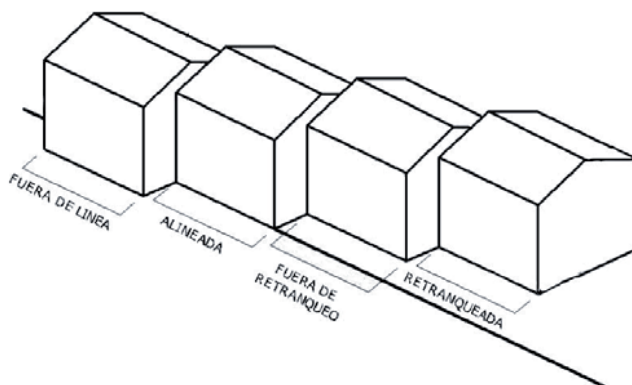


Figura 1. Posición de la edificación respecto a la alineación

Art. 2.1.8. Posición respecto a los linderos

El art.53.3 de las NUR establece respecto a los linderos de parcela, la edificación podrá situarse en alguno de los siguientes supuestos:

- *Retranqueada: cuando la línea de edificación se separa del lindero de referencia.*
- *Medianera: cuando la línea de edificación se sitúa sobre el lindero.*
- *Separada, cuando su distancia al lindero excede el retranqueo obligatorio, en su caso.*

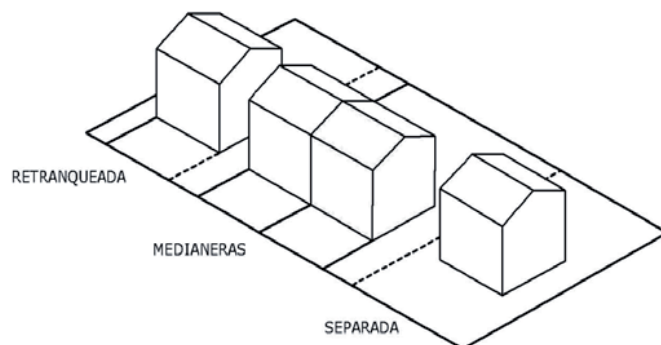


Figura 2. Posición de la edificación respecto a los linderos

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 2.1.9. Área de movimiento

Según el art. 53.4.a) de las NUR es la *parte de parcela neta sobre la que es posible la edificación, debiendo quedar dentro de sus límites todos los elementos del edificio, incluso cuerpos salientes y vuelos, exceptuando aleros, en todas las líneas de su perímetro salvo en el caso de que alguna línea de ese área de movimiento sea coincidente con una alineación a viario municipal o espacio público, en cuyo caso los vuelos podrán sobresalir del área de movimiento.*

Art. 2.1.10. Ocupación o Superficie ocupada

Según el art. 53.4.b) de las NUR es la *Superficie comprendida dentro del perímetro resultante en un edificio, de la proyección de sus líneas de edificación sobre un plano horizontal. Como aclara el apartado a), exceptuando aleros.*

Art. 2.1.11. Rasantes

El art.54 de las NUR establece que:

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

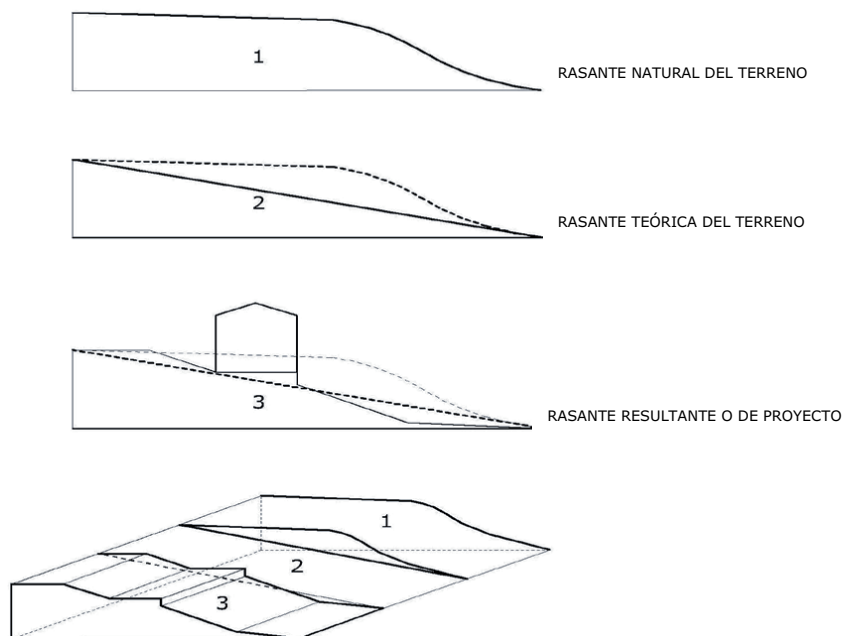


Figura 3. Rasantes del terreno

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- *Naturales: son las referencias altimétricas de la superficie de los terrenos no alteradas por ningún tipo de modificación.*
- *Teóricas: son las referencias de altura de la superficie de una parcela resultante de la unión de las alineaciones exteriores opuestas de manzana o, en su caso, de las alineaciones exteriores con las interiores vinculantes mediante superficies regladas.*
- *De proyecto: son las alturas asignadas por un proyecto al espacio libre de parcela y, en el caso de edificaciones, la definida por el encuentro entre las líneas exteriores de la edificación y la rasante del terreno, natural o modificada según las condiciones del apartado siguiente.*

Art. 2.1.12. Plantas

El art.55 de las NUR distingue las siguientes plantas:

- a) Sótano: planta bajo rasante con la cara inferior del forjado de su techo situada enteramente por debajo de la rasante aplicable a efectos del cómputo de la altura de la edificación. En este Plan se admite la tolerancia de un -1- m. como máximo de altura de la cota de la planta baja sobre la rasante.
- b) Semisótano: en este PGOU, la planta de la edificación que tiene, como máximo, un 50% de su volumen por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con él.
- c) Planta baja: planta sobre rasante de la acera o terreno, con la cara superior del forjado de su suelo situado a menos de un -1- m. medido en vertical respecto a la rasante aplicable.
- d) Entreplanta: la situada con el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de suelo y techo de la planta baja.
- e) Planta piso: la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- f) Ático: la situada sobre la última planta de piso cuya superficie es inferior a la de las plantas de piso y cuyas fachadas se retranquean respecto de los planos de fachada del edificio, pudiéndose adosar a las medianeras si las hubiere.
- g) Planta bajo cubierta: la situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso y la cara inferior de los forjados que constituyen la cubierta del edificio. Se entenderá que existe cuando la solución constructiva permita espacios con una altura libre superior a un m. y medio- 1'5-.

Art. 2.1.13. Vuelos

El art.56 de las NUR distingue los siguientes vuelos:

- a) *Balcón: vuelo no cerrado en ninguno de sus lados que sirve a un solo hueco o pieza habitable de la vivienda y arranca del pavimento prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada. Los cuerpos volados o balcones pueden apoyarse sobre machones conforme a la tipología característica del área.*
- b) *Balconada: balcón corrido o vuelo no cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada.*
- c) *Mirador: vuelo cerrado e independiente de la dependencia interior a la que sirve que arranca del pavimento de la misma prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado.*
- d) *Galería: mirador corrido o vuelo cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado e independiente de las dependencias.*
- e) *Cuerpo volado cerrado: superficie cerrada en todos sus lados no incluida entre las ya definidas en el presente artículo, independientemente del material del cerramiento.*

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 2.1.14. Otro elemento de la edificación

El art.57 de las NUR define:

- *Terraza: superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de un retranqueo de la fachada. La profundidad máxima del entrante no será superior a la altura libre de piso, midiéndose esta dimensión desde la línea de fachada del edificio. Deberá estar abierta en, al menos, uno de sus lados.*

Art. 2.1.15. Longitud y Altura de la edificación

El art.58 de las NUR define:

1. *Se entiende por longitud de la edificación la dimensión de la fachada más larga del edificio, medida horizontalmente sobre el plano de fachada, con independencia de los entrantes o salientes que existan en la misma.*
2. *La altura de la edificación es la dimensión vertical de cada fachada del edificio, medida desde la rasante de la vía pública, rasante oficial de la acera, o en su caso del terreno, a la cara inferior del alero.*
3. *La altura de la edificación medida en número de plantas es el número de plantas que se sitúan por encima de la rasante, incluso la planta baja y exceptuando la planta bajo cubierta o ático.*
4. *Dentro de la altura de la edificación se distinguen los siguientes tipos:*
 - *Altura de cornisa o de alero: distancia máxima desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de techo de la última planta. A estos efectos no se considera la planta bajo cubierta o ático.*
 - *Altura de coronación: distancia desde la rasante hasta la cumbrera más alta del edificio.*

Art. 2.1.16. Altura de plantas

El art.59 de las NUR define:

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

Art. 2.1.17. Tipologías edificatorias

El art.60 de las NUR establece en función de la posición relativa de las edificaciones entre sí, se establecen las siguientes tipologías edificatorias:

1. *Edificación aislada: es la edificación exenta en el interior de una parcela sin que ninguna de sus líneas de edificación esté en contacto con los linderos de la parcela.*
2. *Edificación entre medianeras: es la edificación situada sobre una única parcela pero con las líneas de edificación laterales coincidentes con los linderos laterales, pudiendo ser:*
 - a) *Vivienda en hilera: es una variante de la edificación entre medianeras que cumple la condición de medianera en sus dos linderos. En el caso de que todas las edificaciones de una agrupación satisfagan tal circunstancia formarán una manzana cerrada.*
 - b) *Vivienda pareada: es la edificación que cumple la condición de medianera en uno solo de sus linderos.*

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 2.1.18. Separación entre edificaciones y linderos

El art.61 de las NUR establece:

1. *Se entiende por separación entre edificaciones la menor distancia entre las líneas de edificación de edificios situados bien en la misma parcela bien en parcelas colindantes, así como entre edificios situados a ambos lados de un viario.*
2. *La medición de la separación de edificaciones entre sí o entre edificaciones y sus linderos, cuando venga referida a una proporción sobre la altura de los mismos, se efectuará considerando como punto de medición la altura de cornisa cuando la fachada a considerar presente un faldón de cubierta con pendiente hacia la misma, o la altura de coronación si el edificio presenta un hastial en esa fachada.*

Art. 2.1.19. Superficie construida

Según el art.62 de las NUR:

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

Art. 2.1.20. Superficie útil

1. Según el art.63 de las NUR: *Se define la superficie útil como la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiques, cerramientos, estructura, conducciones y canalizaciones de sección horizontal superior a cien -100- cm² u otros elementos materiales análogos, excluyendo también la superficie de suelo cuya altura libre no sea superior a un m. y medio -1'5-.*
2. Este Plan además especifica:
 - Se considerará el 50% la superficie de los espacios construidos abiertos.
 - La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados. Puede medirse por cuarto o pieza, local, planta, edificio, etc.
 - 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.

Art. 2.1.21. Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad

1. Según el art.64 de las NUR:
 - *La superficie edificable es la superficie construida, expresada en m², que puede materializarse sobre un ámbito específico en función de la normativa aplicable.*
 - *Se define el coeficiente de edificabilidad como la relación entre la superficie edificable y la superficie del ámbito de referencia.*
2. La edificabilidad vendrá definida en metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de solar -m²/m²-.
3. El PGOU define la edificabilidad mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:
 - Valores absolutos.
 - Coeficiente de edificabilidad.
 - Condiciones de posición y forma y/o alturas, o cualquier procedimiento análogo, gráfico o normativo, que defina la extensión de la edificación materializable.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 2.1.22. Superficie no computable

1. Según el art.65 de las NUR se entiende por superficie no computable la parte de la superficie construida que no se considera incluida a efectos de la determinación de la superficie edificable correspondiendo a:
 - Soportales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres públicos.
 - Balcones y solanas, siempre que permanezcan abiertos.
 - Sótanos, ocupando como máximo la planta de la edificación.
2. Este Plan añade:
 - Los miradores computarán al cincuenta -50-%, siempre que sean de materiales, formas y dimensiones tradicionales con un vuelo máximo de uno -1- m. y un frente máximo de tres -3- m, con carpintería de suelo a techo. Si no se ajustan a estas características computarán al cien -100-%.
 - La superficie no útil del bajo cubierta.
 - Sótanos en general.
 - Los primeros 12 m² de los espacios cubiertos, pero abiertos, como los porches.

Art. 2.1.23. Superficie computable

1. Según el art.66 de las NUR se entiende por superficie computable la parte de la superficie construida que se considera a efectos de la determinación de la superficie edificable y que no se incluye en ninguno de los apartados del artículo anterior.
2. En este Plan de las plantas bajo cubierta sólo computará la superficie útil.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 3.1.1. Condiciones generales de la edificación: alcance y contenido

1. Se entienden por condiciones generales de la edificación el conjunto de reglas básicas que deberán ser atendidas por toda edificación, en sí misma o en relación con su entorno, con independencia del uso y de la calificación o clasificación del suelo en que se ubique.
2. Salvo que el PGOU indique expresamente otra cosa, las condiciones generales serán de obligado cumplimiento, en lo que sea de aplicación, por cuantas obras, intervenciones en los edificios o actos sujetos a licencia se realicen en el término municipal.
3. 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 viesan por ello afectadas.

Art. 3.1.2. Grupos de condiciones generales de la edificación

1. Las condiciones generales se subdividen en 5 grandes grupos:
 - Condiciones tipológicas: relativas a la forma, la disposición de las distintas plantas y los restantes elementos que definen la configuración del edificio.
 - Condiciones de higiene: establecen las condiciones mínimas que deben reunir las construcciones en orden a su habitabilidad.
 - Condiciones de seguridad y calidad: determinan las exigencias relativas a su utilización y seguridad.
 - Condiciones estéticas: regulan la apariencia de los edificios.
 - Condiciones ambientales: relativas a la salubridad de instalaciones y a su adecuada relación con el medio ambiente.
2. Son también condiciones generales las que se derivan de servidumbres impuestas por la legislación sectorial específica.

Art. 3.1.3. Señalización de fincas

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

Art. 3.1.4. Condiciones del terreno

1. Los proyectos que se presenten deberán incorporar los planos y presupuestos necesarios que definan toda la urbanización: acceso rodado, pavimentado, distribución de aguas, red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y acceso a las telecomunicaciones.
2. En los casos en que el terreno disponga de alguno de estos servicios, bastará con que éstos se reflejen en los planos indicando su existencia.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

3. Si el terreno por su profundidad respecto a la vía pública permitiese la ejecución de alguna edificación que no dé directamente a dicha vía, será necesario acompañar al proyecto del mismo el de urbanización interior de la parcela en la que queden resueltos los servicios citados anteriormente.
4. Sobre los terrenos afectados por los Riesgos Geológicos acreditados, el Proyecto de edificación deberá ir acompañado de un Estudio Geotécnico específico del lugar que estudie exhaustivamente la capacidad del suelo ante el Riesgo marcado, Kárstico o de Deslizamientos Superficiales.

Art. 3.1.5. Superficie de la parcela

La superficie de la parcela sobre la que se pretenda la edificación, será en cada caso la que resulte de su medición real, y deberá figurar expresamente en un plano topográfico que se adjuntará con los planos firmados por el Autor del Proyecto. La escala del Plano de Parcela será de 1/200 a 1/500, debiendo estar perfectamente acotado y con sus correspondientes curvas de nivel a una equidistancia no mayor de medio -0'5- m.

Art. 3.1.6. Superficie de parcela computable

A los efectos de edificabilidad y ocupación, será computable la superficie de la parcela neta que resulte de su medición real una vez realizadas las cesiones obligatorias y gratuitas que pudieran corresponderle por el planeamiento.

Art. 3.1.7. Vinculación de terrenos

1. Parcelas agotadas por la edificación:
 - En el caso de que la edificación que se proyecte agote la edificabilidad máxima permitida para la parcela, la superficie total de dicha parcela quedará vinculada a dicha construcción y no se permitirá en ella otro tipo de construcciones diferentes a jardines, juegos infantiles, vías de acceso, piscinas, etc., y en ningún caso locales cubiertos ni servicios que desvirtúen el fin primordial a que se destine como uso común del edificio.
 - En este terreno no se puede permitir parcelaciones ni segregación alguna, ni edificaciones que supongan aumento de volumen, salvo para la creación de dotaciones de promoción pública y su condición de "agotado" figurará expresamente en el proyecto y en el Registro de la Propiedad.
2. Parcelas no agotadas por la edificación: Cuando el proyecto que se pretende no agote totalmente la edificabilidad de la parcela, por proyectarse una superficie inferior a la máxima admisible, el resto de la parcela podrá ser objeto de segregación, siempre que éstas cumplan las condiciones de superficie y forma establecidas para la parcela mínima, con frente a vía pública con un mínimo de seis -6- m.

Art. 3.1.8. Ocupación en planta

1. La ocupación máxima viene fijada en cada tipo de Ordenanza.
2. No contarán, a estos efectos, los sótanos siempre que no sobresalgan del terreno más de 1 m. La distancia mínima de los citados sótanos en su cara exterior a colindantes no será inferior a un -1- m, salvo en el caso de edificios adosados.

Art. 3.1.9. Altura de la edificación

1. La altura de la edificación se medirá en el centro de cada una de sus fachadas desde las rasantes oficiales o desde el terreno.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

2. La altura señalada como máxima deberá cumplirse en cada una de las fachadas o tramos de la edificación.
3. En las calles o terrenos en pendiente, se admite una tolerancia máxima de un -1- m. en una de las fachadas sobre las señaladas como máximas en las Ordenanzas Específicas de cada tipo de zonificación. En el caso de calles o terreno con excesiva pendiente, o fachadas muy largas en que la diferencia de nivel entre los extremos del edificio sea superior a una planta, se considerará como fachada diferente cada tramo de la misma necesario para que el desnivel que se produzca sea igual a una planta y nunca superior a tres y medio -3'5- m.
4. A cada una de las fachadas así consideradas se la aplicará la altura máxima, medida como se indica en el apartado primero del presente artículo.

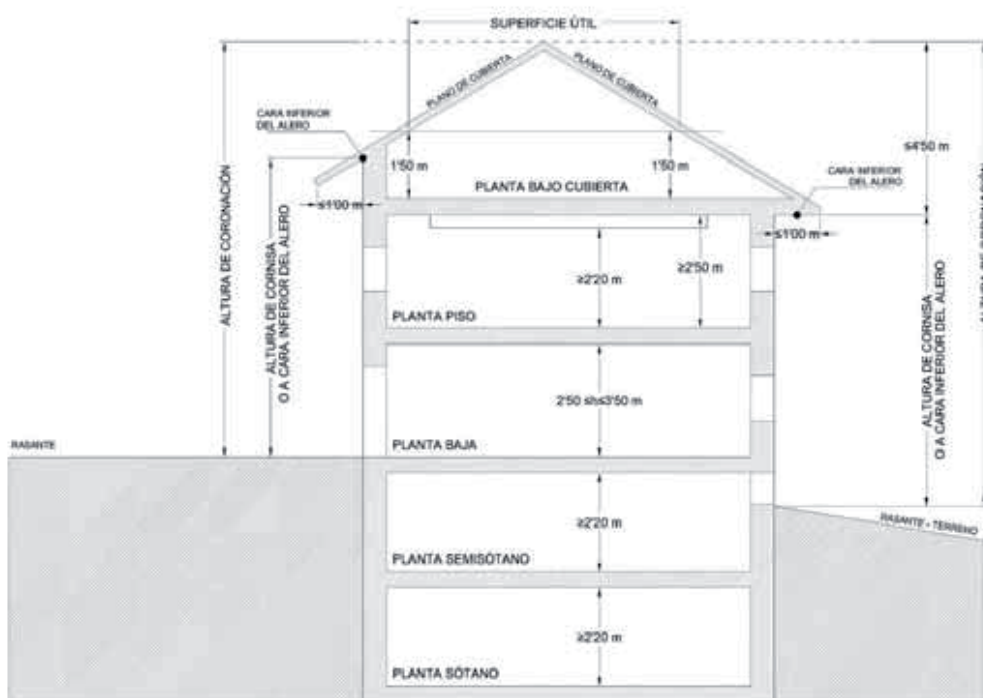


Figura 4. Alturas de la edificación

Art. 3.1.10. Altura de las plantas

1. La altura mínima de suelo a techo de las plantas no destinadas a vivienda, incluso la planta baja, será dos y medio -2'5- m. En las plantas sótano y semisótanos esa altura mínima será dos veinte -2'2- m.
2. La altura mínima entre plantas de piso destinadas a vivienda acabadas de suelo a techo será dos y medio -2'5- m, excepto servicios y pasillos donde dicha altura podrá ser dos veinte -2'2- m.
3. La altura máxima de las plantas bajas, de suelo a techo, será de tres y medio -3'5- m. salvo justificación por uso de mayor altura.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 3.1.11. Distancia a una vía

1. La distancia que debe guardar un edificio al eje de una vía se obtendrá, en cada zona, por aplicación de su específica Ordenanza de separación a la fachada del edificio.
2. La distancia resultante será mínima, y se medirá desde la fachada del edificio exceptuando los vuelos permitidos, siempre que estos estén por encima de la cota de do y medio -2'5- m. sobre la rasante. Esta distancia se medirá sobre la rasante del eje de la vía y según la perpendicular al mismo.
3. La distancia mínima será necesariamente respetada incluso en sótanos, por constituir una faja de reserva a lo largo de la línea de calle en previsión de futuras ampliaciones o necesidades de instalación de servicios municipales.

Art. 3.1.12. Distancia a colindantes

1. La distancia que debe guardar la fachada de un edificio al predio colindante se obtendrá, en cada zona, por aplicación de su específica Ordenanza de separación en la fachada correspondiente a cada cuerpo del mismo.
2. La distancia resultante será mínima, y se medirá desde la parte más saliente del edificio. Esta distancia se medirá sobre la rasante del terreno colindante y según la perpendicular al mismo.
3. En el caso de que el lindero y la fachada no sean paralelos, la distancia se medirá en el centro de ésta, según la perpendicular al lindero, pero condicionado a que la distancia en el punto más cercano al colindante no sea inferior al 80 % de la distancia mínima que se ha empleado en el centro de la fachada.

Art. 3.1.13. Distancia entre edificaciones

1. La distancia que deben guardar entre sí dos edificios dentro de la misma parcela se obtendrá, en cada zona, por aplicación de una separación igual a su altura si son iguales, y a la semisuma de las mismas si son distintas, medidas en las fachadas enfrentadas.
2. La distancia resultante se medirá desde los puntos más salientes de la superficie de la fachada con espacios utilizables, exceptuando los aleros.
3. Cuando las fachadas sean paralelas, lógicamente se medirá la separación según la perpendicular común.
4. Cuando las fachadas no sean paralelas, se considerará una de ellas como fija, y la distancia a guardar se medirá en el centro de las mismas, pero condicionado a que la distancia a ésta, desde el punto más cercano de la otra fachada, medida según su perpendicular, no sea inferior al 80% de la distancia mínima que se ha aplicado en el centro de la considerada como fija.

Art. 3.1.14. Longitud de fachadas

1. Se considerará, en cada caso, la longitud de la fachada igual a la máxima longitud horizontal proyectada sobre el Plano vertical que definen las alineaciones oficiales o, en su defecto, los ejes de calles o las que da al frente. No se medirán los vuelos hasta un máximo de un -1- m, con una altura libre de dos y medio -2'5- m o más sobre la rasante.
2. La longitud máxima de fachada en las nuevas edificaciones no será superior a treinta y seis -36- m.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 3.1.15. Voladizos

1. En las calles con alineaciones oficiales se admite un vuelo máximo, que será la medida más restrictiva entre el 10% del ancho total de la calle y un -1- m. Los vuelos en las demás calles pueden ser cualesquiera siempre que se respeten las distancias mínimas previstas para cada zona, medidas desde los puntos más salientes de los vuelos. En calles inferiores a seis -6- m. de anchura no estarán permitidos ningún tipo de vuelos, excepto aleros de hasta medio -0'5- m.
2. Los vuelos en edificios, enfrentados o no dentro de una parcela, podrán ser cualesquiera siempre que se respeten las distancias mínimas previstas para cada zona.
3. Los vuelos abiertos o cerrados en fachadas entre medianerías comenzarán a una distancia mínima de la misma de un -1- m.
4. El vuelo podrá como máximo ser del 50% de la longitud total de la fachada que se considere dentro del edificio.
5. Según lo recogido en las NUR: "En las nuevas edificaciones el saliente máximo de los vuelos será de un -1- m. desde el plano de fachada, debiendo mantenerse una altura libre mínima entre la cara inferior del mismo y la vía pública de tres -3- m, salvo que deba adaptarse a la altura de los colindantes."
6. En cualquier caso, el ancho de la calle definida por la línea representativa de los vuelos no será nunca inferior a seis -6- m.
7. Se autorizan marquesinas en planta primera, siempre que estas estén a una altura mínima de tres -3- m respecto a la acera; su vuelo máximo será el menor de las tres medidas siguientes:
 - La mitad de la anchura de la acera.
 - 1/10 de la anchura de la calle.
 - La anchura de la acera menos medio -0'5- m.
8. En ningún caso las aguas pluviales de las marquesinas podrán verter a la vía pública.

Art. 3.1.16. Trasteros

Los trasteros que se sitúan bajo la cubierta general del edificio, no podrán tener otra iluminación que claraboyas sobre los faldones inclinados de cubierta.

Art. 3.1.17. Entrantes o patios abiertos

1. Cuando existan entrantes o patios abiertos, la profundidad de estos no será nunca superior a vez y media la anchura de la boca, medida desde el paramento más alejado de la misma con huecos de piezas habitables.
2. La anchura de la boca sería como mínimo de tres -3- m. cuando existan ventanas en las fachadas enfrentadas y de cinco -5- m. en caso contrario.

Art. 3.1.18. Condiciones naturales de la parcela

1. En las nuevas construcciones en Suelo Rústico, en las ordenanzas SUR10, SUR11 y de Núcleo Tradicional (NT) deberán mantenerse las condiciones naturales de la parcela, evitando en lo posible su alteración así como la inclusión en la misma de elementos disonantes con el medio.
2. En los casos estipulados en el epígrafe anterior, con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas y de mantener los hábitats que contribuyan a la conservación de la biodiversidad, se considera necesario el mantenimiento de la

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

vegetación autóctona o de singular valor presente en los terrenos, así como la conservación de los setos y vegetación asociada a los cerramientos de las fincas.

Art. 3.1.19. Cierres de parcelas edificables

El art.88 de las NUR establece como deben ser, en caso de existir:

1. *Los cierres deberán ser de piedra, ya sea sillería, mampostería o lajas; o de madera o estacados con alambre, contruidos éstos con sistemas y materiales tradicionales del lugar; o vegetales, debiendo los setos contener especies arbustivas autóctonas o propias de la zona tales como espinos, majuelos, aligustres, avellanos o laureles.*
2. *Con carácter general, la altura de los cierres deberá adaptarse a la de los colindantes si los hubiera. Excepcionalmente, podrán superar estos parámetros aquellos cierres que tradicionalmente requieren una altura superior, tales como citreras, huertas palaciegas o determinadas fincas de interés de los núcleos tradicionales.*
3. *La altura máxima de los cierres no superará un -1- m en su parte maciza, pudiendo completarse el mismo hasta una altura de uno y medio -1'5- m. con tablestacado de madera y contener un trasdosado de cierre vegetal. El Plan eleva esta altura hasta dos -2- m.*
4. *En las zonas de paisaje abierto donde no exista tradición de cierres, los nuevos cerramientos no podrán romper la armonía del paisaje.*
5. El Plan corrige este punto dejándolo: Se prohíben los cierres contruidos con malla de alambre de espino u otros materiales análogos susceptibles de generar daños, así como los contruidos con bloques de cemento prefabricado visto gris sin tratamiento superficial.
6. El Plan añade que se permitirán hacer, excepcionalmente, para casos de restauración sobre todo, cierres de mampostería de altura superior a la citada, previo informe favorable del Ayuntamiento. (Restauración de casonas montaÑesas...).

Art. 3.1.20. Integración del edificio

1. El diseño del edificio y del terreno, los espacios anexos y su articulación con el entorno han de resolver adecuadamente la forma de insertarse en el paisaje del lugar, valorando sus cualidades y respetando y recuperando, si es posible, las huellas valiosas existentes en cada terreno y en cada parcela, tales como edificios, cercas y muros, rodales y árboles o setos, arroyos, caminos o roquedos.
2. Al objeto de conseguir una mayor integración de las edificaciones con las características del entorno, se prohíbe la utilización de prototipos foráneos ajenos al lugar y sin referencias con el carácter del medio en que se ubiquen.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE HIGIENE**Art. 3.2.1. Condición de pieza habitable**

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local.

Art. 3.2.2. Patio interior

1. Será como mínimo de medidas de 3x3 m² y 1/3 de la altura si se abren huecos en cocinas, salón estar o dormitorios.
2. La forma de medir esta altura será desde el techo del primer forjado de la planta baja hasta el último techo destinado a vivienda.

Art. 3.2.3. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes de señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias, y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Art. 3.2.4. Viviendas interiores

1. Quedan prohibidas las viviendas interiores. Se consideran viviendas interiores las que no reúnan alguna de las condiciones siguientes:
 - Que den a calle o espacio libre con una fachada menor de seis -6- m.
 - Que den a patio reglamentario con una fachada menor de seis -6- m.
2. Con carácter extraordinario, y cuando se justifique la imposibilidad de cumplir con la anchura mínima de 6'00 m., dentro del área delimitada por el P.E.P.R.I. del Casco Antiguo, se admitirá una reducción de la misma a tres -3- m.

Art. 3.2.5. Solares y fincas urbanas

Los propietarios estarán obligados a mantener y conservar los solares sin edificaciones y espacios libres de uso privado en las debidas condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CALIDAD

Art. 3.3.1. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas

1. Para los itinerarios peatonales y la red de articulación urbana se deberá tener en cuenta las determinaciones reglamentarias contenidas en el Documento Básico DB-SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, CTE, el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
2. Además, 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.

Art. 3.3.2. Condiciones de acceso al edificio

1. Las edificaciones deberán contar con acceso desde vía rodada pública, aunque sea a través de viario o espacios libres privados.
2. La distancia a recorrer entre la vía pública y el acceso al edificio no superará 50 m, debiendo quedar garantizado el acceso de vehículos de emergencia hasta el portal o ingreso al edificio.

Art. 3.3.3. Espacios libres de parcela de acceso público

Para que un patio de manzana o un espacio libre de parcela público o privado 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 7'5 m, en que podrá ocuparse por pilares u otros elementos para formar dos partes con una de al menos 5 m. de ancho.
- Si está ocupado bajo rasante, el forjado de suelo deberá soportar el peso de vehículos.

Art. 3.3.4. Portales y accesos

1. Se entiende por portal al local situado entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores si las hubiese.
2. En viviendas colectivas de nueva construcción, el portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor si lo hubiera, un ancho mínimo de tres -3-m.
3. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1'8 m. de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca. En el caso de viviendas unifamiliares dicha dimensión puede reducirse a metro y medio -1'5 m-.
4. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 3.3.5. Escaleras

1. Salvo en viviendas unifamiliares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un -1- m; todas las escaleras tendrán ventilación e iluminación con una superficie mínima de un -1- m² por tramo.
2. En viviendas colectivas no se permitirán peldaños compensados.
3. En las edificaciones hasta cinco plantas se admitirá también la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta igual a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de 80 cm.
4. Las escaleras podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
5. La altura mínima del pasamanos será 95 cm. en la arista exterior de la huella.

Art. 3.3.6. Ascensores

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 10'5 m.

Art. 3.3.7. Telecomunicaciones.

1. Siempre que sea técnicamente viable, será obligatorio que en Suelo Urbano el tendido de las nuevas redes eléctricas, de telefonía y análogas, así como la reforma de las existentes, se realice mediante canalización subterránea de acuerdo con las normas técnicas específicas en cada caso.
2. Todas las nuevas edificaciones deberán estar dotadas de acceso a la infraestructura común de telecomunicaciones.
3. Será obligatoria la instalación de antena colectiva de TDT/FM en los edificios destinados a vivienda colectiva o cuando se prevea la instalación de receptores en edificios compartimentados en locales.

Art. 3.3.8. Protección contra rayos

Será exigible el establecimiento de pararrayos en una instalación cuando esté localizada en un entorno en el que no existan elementos de protección, o bien cuando por su destino existan riesgos de accidentes por rayos.

Art. 3.3.9. Prevención de incendios

1. Los edificios, los viales y su entorno, cumplirán el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio, DB-SI, del Código Técnico de la Edificación, CTE, en vigor en el momento de su ejecución.
2. En el caso de obras de acondicionamiento o de mayor nivel, las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Art. 3.3.10. Protección de los cauces públicos

1. Todas las urbanizaciones que limiten con cauces públicos deberán destinar a espacio libre público, una franja de 3 m. desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año, o desde la Línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

2. Para la protección de los márgenes de los ríos, las edificaciones de nueva planta no podrán situarse a menos de diez -10- m. de las líneas citadas, salvo que la Ley de Aguas indique una distancia superior.
3. Deben respetarse las zonas de arbolado existentes en los márgenes del cauce.
4. En la Zona de Policía de cien -100- m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:
 - Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - Las extracciones de áridos.
 - Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.
5. La anchura de esta Zona y de la de cinco -5- m. de Servidumbre podrán modificarse, según lo señalado en el art.6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en las zonas próximas a la desembocadura en el mar o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, en la forma que reglamentariamente se determine. Sin perjuicio de esa modificación, la Zona de Policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Según el art.9.2 del Reglamento, la Zona de Flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de cien -100- años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

Se consideran que pueden producirse graves daños cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- Que el calado sea superior a un -1- m.
- Que la velocidad sea superior a un -1- m/s.
- Que el producto de ambas variables sea superior a medio -0'5- m²/s.

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de cien -100- años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que treinta -30- cm, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando torda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta diez -10- cm. cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta medio -0'5- m. en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

En la delimitación de la Zona de Flujo preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.

6. La modificación de los límites de la Zona de Policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el apartado anterior, sólo podrá ser promovida por las Administraciones.

La competencia para acordar la modificación corresponderá al organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia a los ayuntamientos y comunidad autónoma y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser motivada y publicada, al menos, en el Boletín Oficial de Cantabria.

7. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la Zona de Policía precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Art. 3.3.11. Protección de Riesgos Geológicos

1. El término está afectada de *Riesgo Geológico, fundamentado en las características geológicas del municipio y el riesgo por hundimientos kársticos, o laderas con deslizamientos, profundos o superficiales, reflejado en el plano de Procesos (I.07) correspondiente a la cartografía de evaluación ambiental del Plan, realizada por el Gobierno de Cantabria.*
2. En los proyectos de edificación de nueva planta y en las obras que impliquen movimientos de tierra que se desarrollen en los suelos incluidos en la afección por riesgos geológicos, se deberán aportar previamente estudios geotécnicos específicos, que determinen con precisión la existencia del posible riesgo –hundimiento o deslizamiento–, proponiéndose en su caso las medidas correctoras necesarias para evitar cualquier riesgo detectado.
3. En los terrenos donde exista afección por riesgos geológicos no podrá aprobarse ningún proyecto que pueda resultar afectado por estos riesgos, ni que pueda aumentar las probabilidades o las consecuencias de los mismos.
4. Se excluirán del proceso urbanizador las dolinas y cualquier otra estructura geomorfológica que sea indicativa de la existencia de un desarrollo kárstico en profundidad.

Art. 3.3.12. Protección de viales

1. Se respetará el viario, los caminos existentes y los viales de concentración parcelaria, manteniendo las edificaciones a las distancias recogidas en la ordenanza que sea de aplicación según el tipo de suelo, salvo que exista una alineación marcada expresamente en los planos del PGOU.
2. Con carácter general, los nuevos viarios que se puedan generar, tendrán un mínimo de diez -10- m, con un mínimo de calzada de seis -6- m.
3. En el caso de construcciones de nuevos accesos a la carretera N-634, y salvo opinión en contra de la Demarcación de carreteras estatales, estos se situarán cada 400 m como mínimo, a través de un vial de servicio, para lo que deberá redactarse el correspondiente proyecto de acceso, en el que se tendrá en cuenta al menos:
 - Arcenes centrales para facilitar el giro,
 - Visibilidad,
 - Señalización y
 - Drenaje de la CN-634.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

Art. 3.4.1. Condiciones estéticas

1. Se prohíben los edificios con plantas bajas diáfanas, debiendo cerrarse formando un todo arquitectónico con el resto de la edificación, tratándose las fachadas con las mismas condiciones estéticas y de materiales hasta la rasante con el terreno.
2. Los proyectos deberán tener en cuenta el ambiente en que encuentren y el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y/o la edificación preexistente.
3. Con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas se considera necesario el mantenimiento de la vegetación autóctona presente en los terrenos y que no se vea afectada por la construcción, así como la conservación de los setos y vegetación asociada a los cerramientos de las fincas.
4. El Ayuntamiento podrá exigir para la ejecución de actuaciones en que considere existe un mayor potencial de impacto visual, un estudio que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, entre las que se ha de incluir la reordenación de los volúmenes, el apantallamiento vegetal con especies autóctonas o características del entorno, el mínimo tratamiento topográfico, etc.,....

Art. 3.4.2. Tratamiento de fachadas

1. Se prohíben expresamente los revestimientos de fachadas de plaquetas vidriadas de colores brillantes, así como la utilización de pinturas en tonos chillones y brillantes.
2. Los proyectos que afecten al conjunto de la fachada, contendrán en todo caso el diseño de la planta baja del edificio, al menos en sus elementos ciegos fijos.
3. Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que tengan en cuenta el ambiente urbano, la buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento. Todas las fachadas, incluidas las traseras, patios de manzana y demás patios, se tratarán con la misma dignidad que la de la vía pública.
4. Las medianerías que, en virtud de las determinaciones de planeamiento, queden permanentemente al descubierto tendrán tratamiento de fachadas, pudiendo recubrirse con murales cerámicos o pintados que se integren en la imagen del edificio. Las medianerías que queden temporalmente al descubierto se recubrirán con materiales que garanticen el aislamiento del edificio, y tengan una apariencia digna.
5. Si el lienzo medianero de edificación, propia o colindante, queda visto como consecuencia de una obra de nueva planta o reestructuración total, la licencia que ampare la obra deberá incluir el tratamiento de la medianería. Si la Normativa aplicable lo permite, la nueva edificación podrá retirarse de la medianería una distancia suficiente como para que el lienzo medianero pueda considerarse fachada, permitiendo en él la apertura de huecos.
6. En edificación existente cabrá la apertura de huecos en medianerías que, en virtud de las determinaciones del planeamiento, queden o hayan de quedar permanentemente al descubierto, con las limitaciones que en cuanto a servidumbre de luces impone el Derecho Civil. Así mismo, en edificación existente cabrá la apertura de huecos sobre patios de parcela de la edificación colindante cuando ésta, por razones de catalogación u otro motivo, no pueda ser sustituida, medie acuerdo entre los propietarios de ambas fincas, y el patio cumpla las dimensiones mínimas.
7. Los tendedores dispondrán de elementos que eviten que su interior sea visible desde las vías o espacios libres públicos del entorno del edificio.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

8. Se usarán preferentemente la piedra y los revocos.

Art. 3.4.3. Modificación de fachadas

1. La modificación de una fachada requiere un proyecto de su conjunto, 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.
2. El cierre individual de terrazas y/o salientes no es autorizable, salvo que exista proyecto aprobado del conjunto y el cerramiento individual sea la puesta en práctica parcial de dicho 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.
3. La apertura de nuevos huecos en fachada, la transformación de los existentes y/o la conversión de celosías de tendedores en huecos practicables, no es autorizable salvo que medie proyecto unitario de modificación de fachada y se ejecute en una sola vez.
4. 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.

Art. 3.4.4. Tratamiento de las cubiertas

1. Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanquidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante.
2. El tratamiento, material y color de las cubiertas se señalará expresamente en la solicitud de licencia. Se usará preferentemente el color rojo cerámico por ser el mayoritario, quedando expresamente prohibidos el fibrocemento y la pizarra.
3. Las reparaciones parciales o intervenciones aisladas en cubierta respetarán los materiales de la cubierta que se repara o modifica.

Art. 3.4.5. Catalogación

1. Aparte del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Viejo, se acompaña el Catálogo en el que se incluyen los edificios señalados por el PGOU como de interés y/o a conservar.
2. Se podrán incluir igualmente, previo acuerdo municipal, en el Catálogo aquellos edificios que, sin ser de un especial interés, contienen elementos o forman parte de conjuntos que a juicio de la Corporación les haga protegibles.
3. En estos edificios a que se hace referencia en el apartado anterior, y para evitar el deterioro del Patrimonio Arquitectónico, podrán realizarse, aún cuando se encuentren fuera de ordenación por razones de alineaciones y distancias a colindantes, obras de ampliación, consolidación y reforma, siempre que no afecten a los elementos característicos de estos edificios.

Art. 3.4.6. Protección del arbolado y plantaciones

1. 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

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

planeamiento o por fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata con portes y características análogas según especies autóctonas o características del entorno.
3. 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 tres -3- m. del suelo con estructuras metálicas o de madera de un diámetro mínimo interior de un -1- m. Cuando el tronco del árbol tenga una altura inferior a tres -3- m, se protegerá todo el tronco hasta el comienzo de la copa.
4. Cuando un proyecto requiera o prevea la desaparición de arbolado existente, los técnicos municipales valorarán la posibilidad de trasplante en la parcela o en otra ubicación; en caso de no considerarse adecuado, se plantarán cinco -5- nuevos ejemplares de las especies determinadas por los citados técnicos 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.

Los gastos derivados de estas actuaciones correrán a cargo del promotor o solicitante de la actuación.

5. La construcción de nueva edificación en nuevos ámbitos, irá acompañada de al menos cinco -5- ejemplares arbóreos por:
 - vivienda o estudio
 - cada 200 m² de edificación industrial
 - cada 100 m² de otra edificación.

Se hará conforme a lo expresado en el punto precedente.

6. Todos los nuevos viales y los que se reurbanicen, contarán con arbolado. El interés del arbolado se entiende asociado a la expresividad plástica de su estructura externa, a su altura y anchura, a la forma y color de su corteza, al tipo, forma, tamaño, textura o singularidad de la hoja, al tipo y colorido de su floración o de sus frutos, etc. La utilización de los árboles para contribuir a la definición de los espacios, recuadrando recintos o enmarcando elementos escultóricos o arquitectónicos. También pueden utilizarse deliberadamente para ocultar alguna vista, actuando como pantalla visual.
7. Se protegerán visualmente los servicios e infraestructuras que ocasionen pérdidas de la calidad paisajística mediante un correcto apantallamiento mediante especies autóctonas o características del entorno.

Art. 3.4.7. Protección del paisaje y de las vistas panorámicas

1. Serán también objeto de concesión de Licencia los movimientos de tierras, los deslindes de fincas y la tala de árboles, siendo necesario para la concesión de esta última licencia la presentación y aprobación previa de un proyecto de reposición del arbolado destruido o talado que contenga tres -3- árboles de especies autóctonas por cada uno eliminado.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

2. Se protegerán los elementos y particularidades del paisaje pintoresco y singular, tales como peñones, piedras, grandes y viejos árboles, cortados, cascadas, desfiladeros, pozos, etc.,...
3. En el caso inevitable, en que haya que modificar la topografía del terreno, no se autorizarán taludes de pendientes superiores al treinta -30- %.
4. De acuerdo al art.38 de las NUR:
 - a) *Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a dos -2- m.*
 - b) *En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con bancales cuya altura no supere los dos -2- m., la distancia entre los mismos será como mínimo de dos -2- m. y pendientes inferiores al 100%, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos, con un máximo de tres -3- m. en la misma parcela.*
 - c) *Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de tres -3- m.*
 - d) *Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores en este Plan al treinta -30- % de pendiente.*
 - e) *Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.*
5. Los bancales se iniciarán al menos a 3 m. de separación de los límites de la parcela.
6. Las actuaciones en caminos y pistas rurales deberán satisfacer las necesidades propias del medio, adaptándose a las condiciones topográficas del terreno con la menor alteración posible del mismo y minimizando su impacto paisajístico.
7. No serán obligatorios los puntos 1, 3 y 4, en los casos que corresponda la planificación y gestión al Órgano Forestal competente de acuerdo a la Ley 43/2003, de Montes, por la actividad silvícola, la prevención de incendios y la correcta conservación de los recursos naturales.

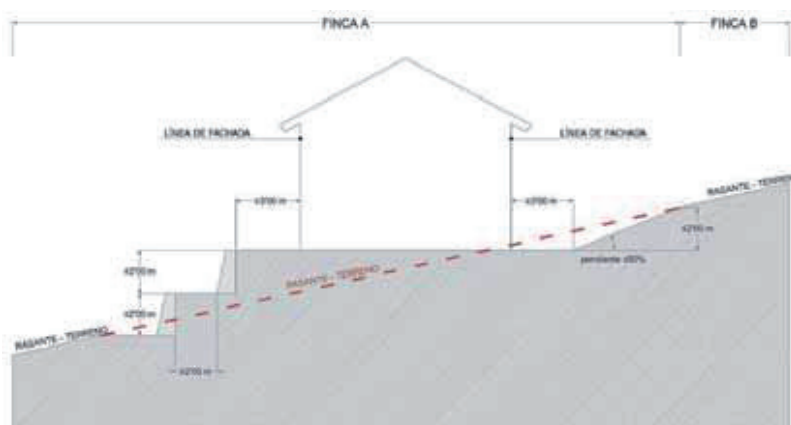


Figura 5. Movimiento de tierras

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 5. CONDICIONES AMBIENTALES**Art. 3.5.1. Residuos Sólidos Urbanos y asimilables**

1. Con excepción de las viviendas unifamiliares, todas las edificaciones dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente.
2. Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones necesarias. El acceso a los mismos se efectuará desde las zonas comunes del inmueble.
3. Se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, *por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (RDC's)*, y los proyectos de urbanización, obra pública o edificación, incluirán un estudio de gestión de residuos. Previa a cualquier excavación o movimiento de tierra se eliminará todo tipo de residuos y escombros.
4. La gestión y tratamiento de los residuos se ajustará a las determinaciones establecidas en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos, así como el Real Decreto 1.481/2001, de 27 de diciembre, *por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y sus posteriores modificaciones*.

Art. 3.5.2. Evacuación de aguas pluviales

1. Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertido libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela y no puedan deslizarse por escorrentía fuera de ella.
2. Todo vertido a cauce de aguas pluviales y/o mixtas, cualquiera que sea su naturaleza, necesita autorización del Organismo de cuenca.

Art. 3.5.3. Evacuación de aguas residuales

1. En Suelo Urbano la evacuación de aguas residuales acometerá a la red general. Se realizará por intermedio de arqueta o pozo de registro, situado en el interior de la parcela, entre la red horizontal de saneamiento privada y la red de alcantarillado municipal. Cumplirá específicamente lo establecido por el Ayuntamiento y en el Reglamento de Servicio Público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria aprobado por el Decreto 18/2009, de 12 de marzo.
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. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá obtener la aprobación previa de los organismos competentes.
4. Los vertidos genéricos atenderán a los condicionantes siguientes:
 - 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.
 - Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de actividad, edificación servicio etc. en zona de policía y/o inundable sin la preceptiva autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Norte.
 - Se prohíbe cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas de corrección, y

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

previa autorización de la Confederación Hidrográfica Norte e informe favorable del Instituto Tecnológico y Geominero de España.

- Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de Cuenca.
 - En cualquier otro vertido se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico vigente, para los cauces y acuíferos de la zona, que, para los ríos afectados son: Apto para la vida de ciprínidos y salmónidos; tipo A2 en su aptitud para el consumo humano.
 - Las estaciones de tratamiento de efluentes se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico.
5. Las calidades mínimas de los vertidos industriales serán:
- DBO5 < 30 p.p.m.
 - S.S. < 30 p.p.m.
 - Oxígeno disuelto > 3 p.p.m.
 - NH4 < 15 p.p.m.
 - P < 6 p.p.m.
6. Todo vertido de aguas residuales y/o mixtas, cualquiera que sea su naturaleza, necesita autorización del Organismo de cuenca.

Art. 3.5.4. 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 situados en edificio de uso exclusivo.
2. Cabrá 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; y, 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.

Art. 3.5.5. Climatización

1. Los aparatos de acondicionamiento de aire no podrán sobresalir del plano de fachada, debiendo quedar integrados en su composición sin ser visibles desde la acera pública.
2. 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 metros sobre la rasante y no produzca goteo u otras molestias.
3. El diseño de las instalaciones se efectuará de acuerdo a criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación.

Art. 3.5.6. Dotación sanitaria

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable, con dotación suficiente para las necesidades propias de los usos que albergue.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

2. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no esté garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad.
3. Se tendrá en cuenta que las dotaciones de abastecimiento de agua deben adaptarse a lo previsto en las Normas del Plan Hidrológico Norte II, pudiendo considerarse:

Dotación abastecimiento urbano:

Población permanente	300	l/hab./día
Población estacional Camping	120	l/plaza/día
Hotel	240	l/plaza/día
Apartamento	150	l/plaza/día
Chalet	350	l/plaza/día

Dotación cabaña ganadera:

	Estabulada	No Estabulada
Res vacuno de leche	120 l/c.d.	100 l/c.d.
Res mayor (excepto vacuno de leche)	90 l/c.d.	80 l/c.d.
Ovino y caprino	15 l/c.d.	10 l/c.d.
Porcino	50 l/c.d.	
Conejos y similares	3 l/c.d.	
Aves	0'5 l/c.d.	

Dotaciones de riego en m3 por hectárea y año:

	Gravedad	Aspersión	Goteo o Bajo
Forrajeras	6.800	6.000	
Hortícolas	3.400	3.200	3.000
Leñosas	4.700	4.000	3.000

4. Las dotaciones para usos industriales se justificarán utilizando datos reales de la demanda de industrias no conectadas a la red urbana y de polígonos industriales. A falta de datos se adoptarán las dotaciones, en m3 por empleado y día siguientes:

Refino Petróleo 14'8

Química:

Fabricación de productos básicos, excluidos los farmacéuticos	16'0
Resto	5'9

Alimentación:

Industrias, alcoholes, vinos y derivados de harina	0'5
Resto	7'5

Papel:

Fabricación de pasta de papel, transformación papel y cartón	20'3
Artes gráficas y edición	0'6

Curtidos 3'3

Material de construcciones 2'7

Transformación del caucho 1'8

Textil:

Textil seco	0'6
Textil ramo del agua	9'2

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Transformados metálicos	0'6
Resto	0'6

5. Todos los aprovechamientos de agua para abastecimiento o cualquier otro uso necesitarán autorización del Organismo de Cuenca.

Art. 3.5.7. Suministro eléctrico

1. Todo edificio residencial contará con instalación interior de energía eléctrica, conectada a la red general o a un sistema adecuado de generación propia.
2. Los centros de transformación propios de un edificio no podrán situarse por debajo de la planta baja.
3. Todos los edificios en que existan instalaciones diferenciadas por consumidores, dispondrán de un local con características adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Art. 3.5.8. Impacto de las actividades

1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señala el presente planeamiento. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:
 - En el punto o puntos en lo que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radioactivas.
 - En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
 - 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.
2. Los centros de transformación deberán armonizar con el carácter y edificación de la zona.
3. Todos los edificios en que existan instalaciones con individualización de consumos dispondrán de un local con características adecuadas para albergar los contadores individualizados y los elementos de corte y protección.

Art. 3.5.9. Emisión de humos y gases

1. Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices:
 - Índice de ennegrecimiento de Riugelmann en funcionamiento:

En edificios no industriales	0.0
En edificios industriales	1.0
En zona de industrias o almacenes	1.5
 - Índice de ennegrecimiento de Riugelmann en arranque:

En edificios no industriales	1.0
En edificios industriales	2.0
En zona de industrias o almacenes	2.5
 - Índice de emisión de polvo en kg./hora:

En edificios no industriales	1.5
------------------------------	-----

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- | | |
|-----------------------------------|-----|
| 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 por cada 100 m² o fracción, tanto de planta baja, como de planta sótano.
 3. En las edificaciones de nueva planta no se permitirá instalar la salida libre de humos en fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Se exceptúan las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran, siempre que estén situados en edificio de uso exclusivo, así como las calderas estancas.
 4. La evacuación de humos utilizando los patios comunes del edificio deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - El conducto o chimenea estará 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 incidirá en huecos existentes ni reducirá sus luces rectas.
 - No se mermarán las dimensiones mínimas del patio.
 5. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un -1m por encima de la cumbrera más alta situada a una distancia no superior a ocho -8- m.
 6. 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.
 7. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de residencias colectivas, hoteles, restaurantes o cafeterías, según la normativa aplicable.

Art. 3.5.10. Protección de la calidad del aire y de la atmósfera

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 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono.
- Decreto 833/1975, que desarrolla la Ley 22 diciembre de 1972.

Art. 3.5.11. Densidad de contaminantes

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

Emisión total media mgr/m ² en 24 horas	300
Emisión total punta mgr/m ² en 1 hora	600
Emisión de polvo media mgr/m ² en 24 horas	180
Emisión de polvo punta mgr/m ² en 1 hora	360

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 3.5.12. Niveles de ruido admisibles

1. Los edificios deberán seguir los parámetros y sistemas establecidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y en particular en su documento "DB-HR Protección Frente al Ruido". Se aplicará la normativa vigente, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido y el RD 1.367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
2. Las características del proyecto del edificio así como su construcción, uso y mantenimiento, reducirán a límites aceptables el riesgo de que los usuarios, dentro del edificio y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades.
3. El promotor de las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, deberá con carácter previo al otorgamiento de las licencias de edificación, llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables. Será obligatorio establecer limitaciones a la edificabilidad o disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de que se superen los umbrales prescritos por la normativa vigente en materia de ruidos.

Art. 3.5.13. Vibraciones

El establecimiento de los niveles de vibración permitidos en las edificaciones viene regulado por el RD 1.367/2007, el cual en su anexo II fija dichos valores máximos. En la siguiente tabla se muestran los objetivos de calidad acústica 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

Tabla 1. Límites de vibraciones según el uso del local colindante

Art. 3.5.14. Seguridad frente a fuego

Los viales, edificios y su entorno, cumplirán el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio, DB-SI, del Código Técnico de la Edificación, CTE, en vigor en el momento de su ejecución.

Art. 3.5.15. Protección de la vegetación

1. La tierra que se extraiga de las excavaciones y que no sea utilizada para relleno, asentamiento o capa fértil, así como los residuos y escombros sobrantes de obras deberán retirarse a vertedero controlado y autorizado. En ningún caso se podrá utilizar como lugar de depósito de estos materiales los terrenos situados en las márgenes de ríos y arroyos.
2. Respecto de los elementos de la flora autóctona ubicados en áreas edificables, será especialmente necesaria su protección, impidiendo que las actuaciones que vayan a llevarse a cabo supongan su alteración o destrucción.

Art. 3.5.16. Consumo de recursos

Al objeto de reducir la huella ecológica de las edificaciones, se propone que los proyectos de ejecución incorporen medidas para el fomento de materiales de bajo impacto ambiental.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 6. SERVIDUMBRES SECTORIALES**Art. 3.6.1. Servidumbres sectoriales**

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

Art. 3.6.2. Carreteras estatales

1. La regulación y servidumbres de las carreteras estatales se ceñirán a lo establecido por la legislación sectorial vigente.
2. Las carreteras estatales son, sin perjuicio del establecimiento de nuevas incorporaciones o transferencias de las existentes a otros organismos:
 - La autovía del Norte E-80.
 - Carretera Nacional N-634.
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. 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.
5. Las servidumbres de carreteras se ceñirán a lo establecido por la legislación sectorial específica de ámbito estatal o autonómico.
6. Son de *Dominio Público* los terrenos ocupados por la N-634 y la E-80, sus elementos funcionales y una franja, de tres -3- m. de anchura para la 1ª y de ocho -8- m. para la 2ª, a cada lado de la vía, tal y como establece el art.21 de la Ley 25/1988 de Carreteras. Las zonas de servidumbre y afección quedarán constituidas por las franjas definidas en los arts.22 y 23 esa Ley y con las limitaciones de uso en ella establecidas.
7. Queda expresamente prohibida toda publicidad visible desde el dominio público de la A-67, con independencia de la clase de suelo en que pudiera implantarse. La publicidad existente visible desde dicho dominio público se considera en situación expresa de fuera de ordenación.
8. La extensión de la zona de afección asociada a las carreteras de la red general del Estado, así como las limitaciones de uso que esta zona impone, serán las estipuladas en el art.23 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
9. Los nuevos accesos a las carreteras de la red general del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras, deberán cumplir con las distancias exigidas en la Orden Ministerial de 16/diciembre/1997 (B.O.E. de 24/I/98).
10. Con anterioridad a la aprobación municipal, en los procedimientos de segregación o parcelación de fincas colindantes con las carreteras convencionales de la red del Estado, deberá solicitarse informe sobre la viabilidad de los accesos de las fincas resultantes a la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.

Art. 3.6.3. Carreteras autonómicas

1. Su regulación y servidumbres se ceñirán a lo establecido por la legislación vigente, en la actualidad la Ley 5/1996, de Carreteras de Cantabria.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

2. Las carreteras autonómicas son, sin perjuicio del establecimiento de nuevas incorporaciones o transferencias:
 - Categoría 1ª: CA-131, desde la Barreda (N-611) hasta La Revilla (N-634).
 - Categoría 2ª:
 - CA-235, desde San Vicente de la Barquera (Int. con N-634) hasta La Acebosa (Enlace con A-8)
 - CA-236, desde Puente Zapedo (Int. con CA-131) hasta Puente de La Maza (Int. con N-634 y CA-364)
 - Categoría Local:
 - CA-364, desde Puente de la Maza hasta Playa del Merón
 - CA-843, desde San V. de la Barquera con N-634 hasta Abanillas, cruce con CA-181.
 - CA-846, desde Hortigal-cruce con CA-843 hasta el núcleo de Gandarilla.
 - CA-847, desde Hortigal-cruce con CA-843 hasta Labarces-cruce con CA-850.
 - CA-850, desde Treceño (Int. con N-634) hasta Puente El Arrudo (Int. con CA-181).
3. En todos los suelos las servidumbres de carreteras consistirán en una zona de protección delimitada interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por una paralela a la arista exterior de la explanación situada a una distancia de 18 m. para carreteras Primarias, 14 m. para las Secundarias y 10 m. para las Locales, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera. Esta paralela constituirá la línea de la edificación con carácter general (ver excepciones en el art.2.1.6). La arista exterior de la explanación es según el art.18.1 de la Ley 5/1996, la intersección del talud de desmonte, de terraplén, o en su caso, de los paramentos exteriores de las obras de fábrica y sus cimentaciones con el terreno natural. En zonas sin talud ni desmonte se considerará arista exterior el borde de la plataforma, incluyendo en ella cunetas o aceras existentes si las hubiera.
4. En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable los caminos de acceso deberán ser independientes de las carreteras autonómicas, definiendo los mismos a través del Urbano Consolidado, y deberán evitar al máximo nuevas conexiones con éstas. En caso de que un ámbito de desarrollo del planeamiento considerara oportuno conectar con una carretera autonómica mediante viales de nueva creación, 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 necesaria obtener el informe previo y vinculante del órgano autonómico competente. Con carácter general:
 - La segregación de las parcelas no debe dar origen a nuevos accesos.
 - El acceso de la finca matriz será el acceso para las restantes parcelas segregadas.
 - En el caso de que sea necesario modificar el acceso de la finca matriz, esta modificación se hará de forma que atienda adecuadamente a las parcelas segregadas, pero será el único para todas ellas.
6. Quedará prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible de las carreteras autonómicas, según lo que dispone el art.22 de la Ley 5/1996.
7. En los viales de titularidad autonómica, será la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras el organismo encargado de definir las secciones tipo.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 3.6.4. Servidumbre de pasillos eléctricos

En Suelo Rústico, o Urbanizable sin planeamiento parcial, no podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los siguientes anchos de calles de reservas:

- Línea de 380 Kv. 30 m.
- Línea de 220 Kv. 25 m.
- Línea de 138 Kv. 20 m.
- Línea de 66 y/o 45 Kv. 15 m.

Art. 3.6.5. Servidumbre de Costas

1. Son suelos de Dominio Público Marítimo-Terrestre, DPMT, los definidos en los arts.3 y 4 de la Ley 22/1988 de Costas. El PGOU incorpora la transcripción del Deslinde DL-121-S aprobado por O.M. de 12-06-2006. Lo dibujado en este planeamiento tiene el carácter de transcripción por lo que, ante cualquier contradicción y/o discrepancia entre el deslinde del PGOU y el oficial, prevalecerá, en todo caso, el oficial.
2. Los Sistemas Generales de Espacio Libres, de Equipamientos y Portuario, existentes en DPMT, deberán contar con correspondiente título habilitante y no podrán participar, dada su condición demanial, de los mecanismos derivados de la gestión urbanística, a efectos del cómputo de los estándares dotacionales que el planeamiento debe cumplir.
3. La utilización de este Dominio Público Marítimo-Terrestre se regulará por lo especificado en el título III de la Ley de Costas.
4. 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.
5. Los usos en la zona afectada por la Servidumbre de Protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts.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 establece el art.49 del Real Decreto 876/2014 por el que se modifica el Reglamento de la Ley de Costas.
6. El planeamiento diferido atenderá, de manera expresa, a lo dispuesto en el art.28 de la Ley 22/88 de Costas, referido a servidumbre de tránsito y acceso al mar.
7. 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.
8. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el art. 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de Reglamento.

Art. 3.6.6. 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:
 - Abductores de abastecimiento de agua con diámetro igual o superior a 350 mm.
 - 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.

Art. 3.6.7. Servidumbre ferroviaria

La servidumbre ferroviaria se rige por lo dispuesto en la Ley del Sector Ferroviario, su Reglamento, y demás disposiciones de aplicación.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 3.6.8. Servidumbre general de aguas

1. Con independencia de otras legislaciones que resulten aplicable, se atenderá especialmente a las determinaciones contenidas en la Ley 29/1985 de Aguas, la Ley 46/1999 de modificación de la anterior, Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R. Decreto 927/1988 por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública de Aguas, R. Decreto 1.664/1988 de aprobación de los Planes Hidrológicos de cuenca y Orden de 13/ago/1999 que dispone la publicación de contenido normativo del Plan Hidrológico Norte II.
2. Se considera 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.
3. Se atenderá de manera específica a los elementos siguientes:
 - Cauce natural: De una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considerará como caudal de máxima crecida ordinaria la medida de los máximos caudales, en régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
 - Riberas: Las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.
 - Márgenes: Los terrenos que lindan con los cauces.
 - Zona de servidumbre: Zona de cinco metros de anchura para uso público en toda la extensión de los márgenes.
 - Zona de policía: 100 m, en toda la extensión longitudinal de los márgenes, en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.
 - Zonas inundables: Las que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al de periodo de retorno de 500 años.

Art. 3.6.9. Servidumbre de cauces públicos

1. En los cauces naturales queda prohibido, salvo aprobación 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 redactase un Plan Especial, este deberá contener un estudio de la situación existente y de los impactos previsibles. Se permite el uso agrícola y ganadero, siempre que no alteren las condiciones naturales, y 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.
2. La *Zona de Servidumbre* para uso público tendrá los fines siguientes:
 - Paso para servicio de personal de vigilancia del cauce.
 - Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
 - Paso para el salvamento de personas o bienes.
 - Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado anteriormente, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente de la Confederación Hidrográfica, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de Cuenca. Se contempla el uso forestal para la protección de los márgenes frente avenidas, la minimización de la erosión de cauces y riberas, y el fomento de la biodiversidad y restauración de los bosques de ribera, siempre con el informe favorable del Organismo de Cuenca y ajustándose a las determinaciones normativas del PORN.

3. En la *Zona de Policía*, con el fin de proteger el Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a autorización del Organismo de Cuenca las actividades y usos del suelo siguientes:
 - Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - Las extracciones de áridos.
 - Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
 - Las acampadas colectivas.

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. Se contempla el uso forestal productor y protector, siempre y cuando, no conlleve la eliminación de la vegetación riparia existente y no se afecte al correcto funcionamiento hidrodinámico del río y ajustándose a las determinaciones normativas del PORN.

4. Las actuaciones en *Zonas Inundables* deben ser sometidas a la autorización del Organismo de Cuenca. Se atenderá a lo dispuesto en las Normas del Plan Hidrológico, y en particular las normas de *Zonas Inundables*, las de *Periodos de retorno de dimensionamiento de las infraestructuras de defensa*, y las de *Edificación en zonas inundables*.

Art. 3.6.10. Servidumbres Aeronáuticas

Conforme al art.8 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, 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), que se eleve por encima de los 100 m. sobre el terreno o sobre el nivel del mar, requerirá resolución favorable, conforme a los arts. 29 y 30 del citado Decreto.

Art. 3.6.11. Espacios Naturales Protegidos

1. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, PORN, del Parque Natural de Oyambre, aprobado por Decreto del Gobierno de Cantabria 89/2010, de 16 de diciembre prevalece sobre el PGOU.
2. El *LIC Rías Occidentales y Duna de Oyambre* se encuentra incluido en el ámbito del PORN, por lo que se estará a lo dispuesto específicamente en sus artículos 33 y 68.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

3. Previamente a la realización de cualquier Plan o Proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a los valores de declaración de los Espacios Naturales Protegidos, independientemente de la clasificación del suelo y del tipo de actuación, se remitirá el documento de detalle de la pretendida actuación a la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza, al objeto de valorar su repercusión y, en su caso, emitir el correspondiente informe de conformidad.

CAPÍTULO 7. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 3.7.1. Documentación

La documentación para la tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo especificado en el art.63 de la LOTRUSCa, o Ley que la modifique.

Art. 3.7.2. Red viaria

1. La red viaria se dividen en:
 - Viario público.
 - Viario privado.
 - Aparcamiento en superficie.
2. El viario público es el susceptible de recibir tráfico rodado y servir de acceso, para conferir condición de solar a una parcela. Se diferencian las infraestructuras viarias que no tienen la finalidad de conferir condiciones de solar a una parcela.
3. Los nuevos viarios deberán cumplir la Normativa sectorial, estatal y/o autonómica, que le sea aplicable en función de su rango y titularidad, en particular la Orden del Ministerio de Vivienda 561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No discriminación para el acceso y utilización de los Espacios Públicos urbanizados. En los consolidados, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de las condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad. Establece entre otras:
 - Anchura mínima de Itinerario Peatonal Accesible: uno ochenta -1'8- m.
 - Anchura mínima de plaza de aparcamiento: dos veinte -2'2- m.
4. Se establece como recomendables los carriles de vehículos de las calzadas de al menos tres -3- m. por sentido cuando haya más de un carril. Tendrán carácter excepcional los viales denominados "de coexistencia", con tráfico peatonal y rodado en el mismo plano, que se señalan en la documentación gráfica y que tendrán una anchura mínima de cinco -5- m. en cualquier caso se cumplirán las condiciones mínimas requeridas por la legislación de protección contra incendios y de acceso de vehículos de emergencia.
5. Las bandas de aparcamiento se interrumpirán a, al menos, cinco -5- m. de las intersecciones, quedando el espacio correspondiente incorporado a las aceras o arcones y separado de la circulación rodada.
6. Se evitará cualquier tipo de edificación, instalación, o señalización que impida una correcta visibilidad en las intersecciones (buzones, quioscos, contenedores, etc.).
7. Siempre que la separación entre la calzada, incluidas bandas de aparcamiento si las hubiera, y alineación fuese igual o superior a dos y medio -2'5- m, se plantará arbolado ornamental de alineación, en especies idóneas con una separación adecuada. Se contemplará también cuando la anchura de la franja más la banda de aparcamiento sea igual o superior a cuatro veinticinco -4'25- m.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

8. Se colocará señalización horizontal y vertical para facilitar la seguridad y fluidez del tráfico, el cruce peatonal, la orientación y reconocimiento del nombre de las vías.
9. La iluminación artificial asegurará un nivel medio de veinte -20- lux y mínimo de quince -15- lux.
10. Los accesos rodados a parcelas y/o edificios se producirán mediante rebajes de acera de ancho máximo de embocadura no superior a tres y medio -3'5- metros que no podrán alterar la rasante transversal de la acera en más de medio -0'5- m. de anchura desde el borde exterior del bordillo.
11. El diseño de aceras e intersecciones suprimirá las barreras arquitectónicas que impidan su uso por minusválidos, conforme con la Normativa sectorial aplicable.
12. La alineación exterior grafiada en los planos de ordenación, no supone, en el entorno de las carreteras estatales y autonómicas, la inmediata identificación de la misma como línea de cierres. Para la autorización de cierres de parcela en el entorno señalado se atenderá a lo dispuesto en la legislación estatal y en el art.23 de la Ley 5/1996 de Carreteras de Cantabria.

Art. 3.7.3. Condiciones básicas de viario privado

1. Comprende todo tipo que sirva para asegurar condiciones de acceso a edificios.
2. Su anchura mínima será de cinco -5- m. con radios mínimos de giro de 5'3 m. interior y 12'5 m. exterior, y pendiente máxima del 16% en tramos aislados de hasta 25 m.
3. No obstaculizará el acceso peatonal a los edificios, que deberá poder realizarse por espacios distintos de los destinados a tráfico rodado.
4. Dispondrá de iluminación artificial que asegure un valor medio de siete -7- lux y mínimo de cinco -5- lux.

Art. 3.7.4. Condiciones básicas del aparcamiento en viario

1. Son 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 2'2 x 4'5 m.
3. Se efectuarán las reservas establecidas en el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación (CTE), de 17 de marzo de 2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad con dimensiones mínimas de 3'60 x 5 m.

Art. 3.7.5. Aceras

1. La pavimentación de las aceras se hará con materiales duraderos y que aseguren la rápida evacuación de las aguas pluviales.
2. Como mínimo, el pavimento de las aceras será de hormigón nivelado y enrasado, con una elevación del bordillo sobre la calzada mínima de cuatro -4- centímetros.
3. El diseño de aceras e intersecciones suprimirá las barreras arquitectónicas que impidan su uso por minusválidos, conforme con la Normativa sectorial aplicable. Las que constituyan Itinerarios Pedomotor Accesible tendrán al menos una anchura libre de uno ochenta -1'8- m.

Art. 3.7.6. Coordinación de los servicios

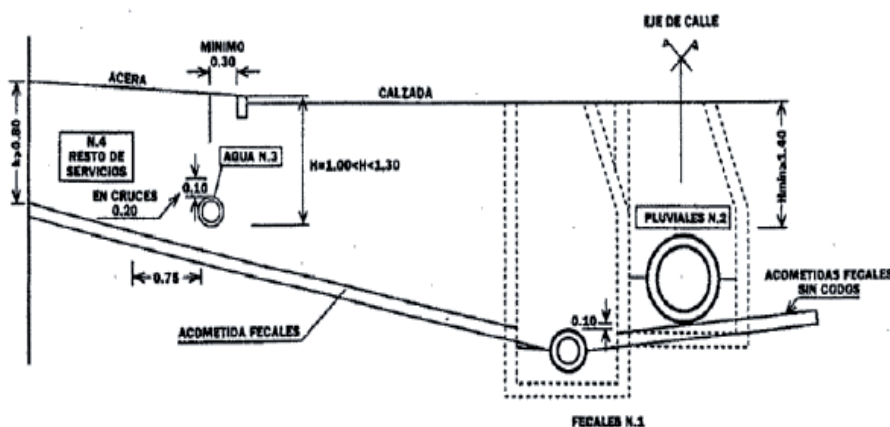
1. Las distintas redes de servicio que componen la infraestructura de los proyectos de urbanización deberán coordinarse de manera que queden ubicados de forma ordenada, tanto en planta como en sección, y con la suficiente separación para que

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

puedan llevarse a cabo las labores de explotación, mantenimiento y reparaciones posteriores. Para ello, deberán proyectarse el ancho de las aceras en función de los servicios que en ellas se prevean teniendo en cuenta la normativa de accesibilidad y con un mínimo recomendable de uno ochenta -1'8- m.

2. No obstante deberá definirse en cada caso la situación de los distintos servicios de manera que se eviten problemas en los cruces de las distintas canalizaciones así como el que las acometidas de fecales puedan realizarse a fondo de pozos de registro o directos a eje de tubo sin la utilización de codos.
3. La disposición final de las conducciones vendrá definida por los condicionantes propios de cada Proyecto y la aprobación del prestador de servicios siguiendo el siguiente esquema orientativo:



Nivel	Servicio	Profundidad (apoyo de tubería)	
		Mínima cm.	Máxima cm.
1 (inferior)	Fecales	220	-
2	Pluviales	180	-
3	Agua	110	-
4 (superior)	Resto	-	90

Figura 6. Esquema orientativo de la localización de los distintos servicios

Art. 3.7.7. Red de abastecimiento de agua

Se establece con detalle sus características en el **Anexo. Indicaciones de detalle para la ejecución de la urbanización.**

Art. 3.7.8. Red de saneamiento y pluviales

Toda red nueva se realizará separativa: por unas tuberías las agua negras separadas de las de pluviales. Se establece con detalle sus características en el **Anexo. Indicaciones de detalle para la ejecución de la urbanización.**

Art. 3.7.9. Energía eléctrica y alumbrado público

1. La previsión de la demanda energética para uso doméstico deberá cumplir lo estipulado en el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, publicado en el Boletín Oficial del Estado de 18 de septiembre, que aprueba el nuevo Reglamento Electrotécnico para

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- Baja Tensión (REBT) y sus Instrucciones técnicas complementarias (ITC-BT-10 Previsión de cargas para suministros de baja tensión) o norma que la sustituya.
2. La iluminación en las vías pública deberá cumplir lo estipulado en el Real Decreto 1890/2008, 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 a EA-07.
 3. Todas las conducciones en Suelo Urbano serán subterráneas y discurrirán bajo las aceras o espacios públicos.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Art. 4.1.1. Condiciones generales de los usos

1. Son condiciones generales de uso aquellas que regulan las condiciones que se deben cumplir en los edificios en que sitúan los usos individualizados, siendo por tanto complementarias a las de edificación y de obligado cumplimiento en todo el municipio. También regulan el régimen general de compatibilidad de usos en un mismo edificio. Son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación, reforma y cambios de uso.
2. Se regulan 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, autonómica 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.

Art. 4.1.2. Tipos de usos

Según el art.111 de las NUR, *los usos se clasifican de acuerdo con los siguientes criterios:*

- Según la ordenación urbanística en GLOBALES o PORMENORIZADOS
- Según la adecuación a la normativa aplicable:
 - Característicos
 - Incompatibles
 - Tolerados
 - Prohibidos

Art. 4.1.3. Usos según la ordenación urbanística

Según el art.112 de las NUR

1. Se entiende por Uso Global cada uno de los fijados por la normativa correspondiente para cada clase de suelo, siendo los siguientes:
 - Equipamiento Dotacional
 - Espacios Libres
 - Residencial
 - Productivo

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- Servicios del automóvil
- 2. Se entiende por Uso Pormenorizado cada uno de los permitidos por la normativa correspondiente para las distintas calificaciones. a efectos de la determinación de los distintos usos posibles en función de la ordenación urbanística se establecen los siguientes usos pormenorizados con carácter general referidos a los usos globales:
 - Equipamiento Dotacional:
 - Deportivo
 - Educativo
 - Servicios de interés público y social (Sanitario, Asistencial, Cultural, Asociativo o social, Institucional)
 - Religioso
 - Especial
 - Espacios Libres
 - Parques y jardines
 - Espacios de recreo y expansión
 - Residencial
 - Vivienda unifamiliar
 - Vivienda colectiva
 - Productivo
 - Industria-almacenaje
 - Oficinas
 - Comercial
 - Hotelero
 - Hostelería
 - Espectáculos
 - Campamento de turismo
 - Agropecuario
 - Actividades complementarias al uso agropecuario
 - Servicios del automóvil
 - Garaje
 - Mantenimiento y servicios
 - Gasolineras
 - Estaciones de servicio

Art. 4.1.4. Situaciones de los usos

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

- Primera: en cualquier posición dentro del edificio.
- Segunda: en plantas de piso o bajo cubierta.
- Tercera: en planta baja, bien sólo en dicha planta, bien incorporando planta inmediata superior y/o plantas bajo rasante.
- Cuarta: en plantas baja, sótano o semisótano.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

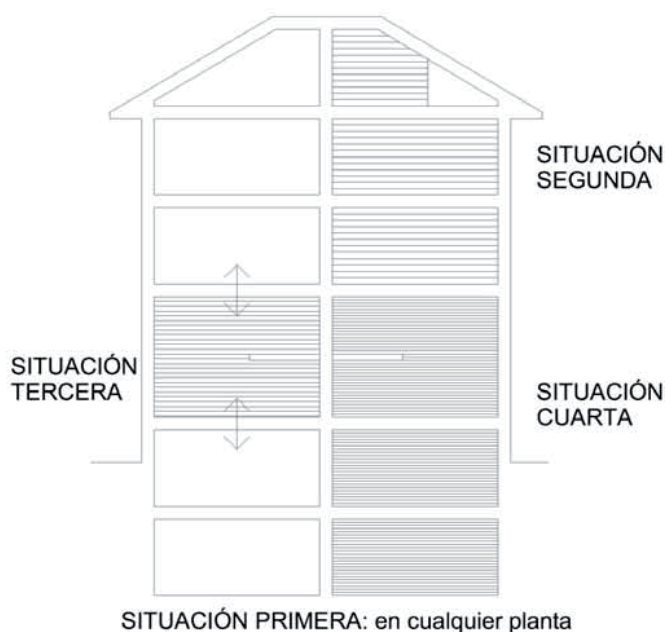


Figura 7. Esquema art. 4.1.2. Situaciones de los usos

Art. 4.1.5. Usos individualizados o actividades

1. 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 del listado oficial de actividades económicas, que tiene el carácter de ordenanza municipal, y podrá por tanto modificarse sin que ello constituya modificación del PGOU.
2. El desarrollo del PGOU podrá matizar o ampliar la definición de usos individualizados, respetando en todo caso el nivel de subdivisión y las condiciones generales establecidas en esta Normativa.
3. Para establecer las condiciones generales de uso, se subdividen los usos individualizados en grupos, abordando cada uno en un capítulo de este título:
 - Residencial
 - Servicios del automóvil
 - Artesanía
 - Productivo
 - Hotelero
 - Comercial
 - Oficinas
 - Espectáculos
 - Salas de reunión y hostelería
 - Religioso
 - Cultural
 - Educativo

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- Deportivo
- Sanitario
- Agropecuario
- Espacios Libres
- Equipamiento o Dotacionales
- Viario
- Infraestructura

Art. 4.1.6. Otras clases de usos

Los usos del Suelo Rústico se regulan separadamente en el PGOU.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL

Art. 4.2.1. Definición

1. Se entiende por vivienda el conjunto de espacios de un edificio o parte de él, destinados al alojamiento de personas con carácter de permanencia, aunque sea de temporadas cortas.
2. Todas las viviendas reunirán la condición de exterior, cumpliendo las condiciones básicas que establece el Código Técnico de la Edificación (CTE) o norma que lo sustituya.

Art. 4.2.2. Categorías

1. Categoría 1ª: Vivienda Unifamiliar, situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otros de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo desde el exterior.
2. Categoría 2ª: Vivienda Colectiva, edificio constituido por viviendas con acceso común desde el exterior en régimen de propiedad horizontal.
3. Categoría 3ª: Apartamento, vivienda de superficie reducida, agrupada con otras análogas, que cumple las condiciones de vivienda mínima. Puede admitirse un programa de dormitorio apto para dos camas, baño compuesto de inodoro, lavabo y ducha, y salón cocina-comedor.

Art. 4.2.3. Condiciones de uso

1. No se permiten Viviendas en planta sótano ni en planta semisótano.
2. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:
 - Que den a calle o espacio libre abierto, con una fachada mínima de 6 m, excepto lo dispuesto en el P.E.P.R.I.
 - Que dé a patio con una superficie mínima sobre terreno propio o mancomunado de 42 m², con sus lados menores de 6 m. y una fachada mínima de la vivienda de 6 m.

Art. 4.2.4. Vivienda sujeta a algún régimen de protección pública

1. Es la vivienda que cuente con algún régimen de protección pública. Tienen su programa, dimensiones, superficies y otras condiciones reguladas por disposiciones legales de rango estatal, autonómico o municipal.
2. Se regirán por lo establecido en su legislación específica y considerarán como complementario lo establecido para vivienda libre en la presente Normativa, en todos aquellos aspectos que no se encuentren regulados en la citada legislación específica.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DEL USO DE SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL

Art. 4.3.1. Categorías

1. Categoría 1ª: Garaje-Aparcamiento anexo o en vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
2. Categoría 2ª: Garaje-Aparcamiento de plazas colectivas, en parcela interior, patios de manzana, espacios libres privados o públicos, y bajos o sótanos de edificios colectivos.
3. Categoría 3ª: Talleres del automóvil. los locales destinados a la revisión, cuidado y mantenimiento del automóvil. Dispondrán de un espacio de acceso de tres -3- m. de ancho y cinco -5- m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal.
4. Categoría 4ª: Gasolinera. El conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible. Contando con las edificaciones destinadas al servicio del personal, así como al uso comercial complementario, de una dimensión máxima de cincuenta-50- m².
5. Categoría 5ª: Estación de Servicio. La gasolinera con espacios complementarios con uso comercial, con una dimensión máxima de ciento cincuenta -150- m².

Art. 4.3.2. Condiciones

1. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de dos veinte -2'2-- por cuatro y medio -4'5- m.
2. Será obligatoria la dotación, al menos, de 2 plazas de aparcamiento por vivienda, al menos una de ellas pública.
3. Estas plazas podrán ir ubicadas tanto en el interior de la edificación como en el espacio libre abierto destinado específicamente al aparcamiento, indicándose expresamente el número de plazas, su ubicación y las dimensiones en el proyecto.
4. Los proyectos de edificios o parcelas destinados a garaje, en parcelas o emplazamientos distintos de las calificadas expresamente por el planeamiento, y cuya capacidad sea superior a 100 plazas, incluirán un estudio de impacto sobre la red viaria y el tráfico.
5. La vía de acceso a las plazas será la adecuada al tipo de disposición de aparcamiento y tendrá un mínimo de tres y medio -3'5- m. de anchura. La altura de las plantas destinadas a garajes será como mínimo dos veinte -2'2- m.
6. En el caso de existir rampas en los accesos, tendrán una pendiente máxima del veinte -20-% en los tramos rectos y del dieciséis -16-% en los tramos curvos, medida en el eje. La anchura mínima de las rampas será de tres -3- m. y el radio de curvatura, medido al eje, será como mínimo de seis -6- m.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE USO ARTESANÍA

Art. 4.4.1. Definición

Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias, y por ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplean.

Art. 4.4.2. Categorías

1. Categoría 1ª: Taller doméstico o de explotación familiar es el destinado a las actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.
2. Categoría 2ª: Taller de artesanía de servicio es aquel que realiza las mismas actividades de los talleres domésticos, al servicio vecinal, pero sin carácter familiar.
3. Categoría 3ª: Taller de artesanía son aquellos destinados a estudios de escultor, pintor o análogos. En edificio de otros usos no podrá ocupar más del 50% de la Superficie total edificada.

Art. 4.4.3. Condiciones de uso

1. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos. El nivel sonoro en la vivienda receptora más próxima no sobrepasará en ningún caso los 30 Dbs.
2. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales, y para uso de vivienda que les sea de aplicación, y estarán dotados al menos de un baño con inodoro, lavabo y ducha.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE USO PRODUCTIVO

Art. 4.5.1. Definición

1. Se define como uso productivo el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para obtención y transformación de materias primas, o su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasados, transportes y distribución.
2. Se incluyen también los almacenes, comprendidos como tales los espacios destinados a la recepción, transformación, guarda, conservación y distribución de productos, materiales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes anejos a comercios y oficinas.

Art. 4.5.2. Categorías

1. Categoría 1ª: Genérico. Comprende todos, excepto la industria insalubre, nociva o peligrosa. Se excluyen expresamente los cementerios de coches y almacenaje de chatarra.
2. Categoría 2ª: Almacenes
3. Categoría 3ª: Talleres
4. Categoría 4ª: Industrias insalubres, nocivas y peligrosas.

Art. 4.5.3. Condiciones de uso

Cumplirán las que fijen las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE USO HOTELERO

Art. 4.6.1. Definición

1. Es el uso correspondiente a aquellos edificios de servicio al público, que se destinan al alojamiento eventual o temporal de las personas, tales como hoteles, apartahoteles, pensiones,....
2. Se incluyen en ellos todos los contemplados por la Normativa sectorial de ámbito estatal y autonómico.

Art. 4.6.2. Categorías

1. Categoría 1ª: Establecimientos con más de 100 camas o más de 3.000 m² de superficie edificada.
2. Categoría 2ª: Establecimientos con menos de 100 camas o menos de 3.000 m² de superficie edificada.
3. Categoría 3ª: Camping. Según su reglamentación propia Decreto 95/2002, de 22 de agosto, de Ordenación y Clasificación de Campamentos de Turismo en Cantabria, o norma que lo modifique.

Art. 4.6.3. Condiciones de uso

1. Se atenderá, en todo lo referente a condiciones de uso, a lo dispuesto en la Normativa sectorial, sin perjuicio de las condiciones generales de la edificación o específicas de zona que les fuesen aplicables.
2. Las necesidades de carga y descarga y aparcamiento se resolverán en la propia parcela.
3. En los establecimientos del tipo apartahotel o similar, además del cumplimiento de la normativa sectorial específica, cada unidad residencial habrá de cumplir las condiciones establecidas para el uso individualizado.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE USO COMERCIAL

Art. 4.7.1. Definición

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, cuyo desarrollo supone el acceso directo del público para la adquisición de los bienes comercializados.
2. También se considera uso comercial a la actividad mixta con productivo calificado como no peligroso, ni incómodo, ni insalubre, en que predomina la parte comercial.

Art. 4.7.2. Categoría

1. Categoría 1ª: Edificios con más de 60% de la Superficie total edificada, destinado a usos comerciales y el resto a otros usos, excepto al de vivienda.
2. Categoría 2ª: Edificios exclusivos con altura máxima de dos plantas.
3. Categoría 3ª: Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja o primera.
4. Categoría 4ª: Locales comerciales sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.

Art. 4.7.3. Condiciones de uso

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general, y en cada caso, las de carácter específico que les corresponda. Son de carácter general:

- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis -6- m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- Los Locales Comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida que cumpla las condiciones de protección contra incendios de la actividad que se desarrolle.
- Todos los locales de uso comercial o fracción de cien -100- m², deberán contar con al menos un conducto de ventilación independiente hasta la cubierta, con unas dimensiones mínimas de 30x30 cm².
- Todos los locales de uso comercial a partir de cien -100- m², deberán contar con aseos públicos y todos los bares, sea cual sea su superficie, uno femenino y otro masculino.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE USO OFICINAS**Art. 4.8.1. Definición**

Se incluyen en este uso los locales y edificios en los que predominan las actividades de desempeño o prestación de servicios de tipo administrativo, financiero, de información y otros afines, de carácter público o privado, los de Banca y Bolsa, los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase, excluyendo los que corresponden a otros usos definidos.

Art. 4.8.2. Categorías

1. Categoría 1ª: Locales de oficinas en semisótanos o en otras plantas.
2. Categoría 2ª: Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

Art. 4.8.3. Condiciones de uso

En las oficinas profesionales de Categoría 2ª, se cumplirán además las condiciones del uso de viviendas que les fueran de aplicación.

CAPÍTULO 9. CONDICIONES DE USO ESPECTÁCULOS**Art. 4.9.1. Definición**

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines culturales o de recreo en las que se desarrollan actuaciones o representaciones, correspondiendo a edificios o locales destinados a cines, teatros, salas de concierto, discotecas, casinos o similares.

Art. 4.9.2. Categorías

1. Categoría 1ª: Espectáculos con más de 300 espectadores.
2. Categoría 2ª: Espectáculos con menos de 300 espectadores.

Art. 4.9.3. Condiciones de uso

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y cumplir con las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 10. CONDICIONES DE USO DE SALAS DE REUNIÓN Y HOSTELERÍA

Art. 4.10.1. Definición

Comprende los locales destinados al público para el desarrollo de la relación social, y establecimientos hosteleros como bares, restaurantes, salas de baile, salas de juego o similares, salvo hoteles.

Art. 4.10.2. Categorías

1. Categoría 1ª: Casinos, salas de fiestas, academias de bailes, bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con más de trescientos -300- m² de superficie total.
2. Categoría 2ª: Todos los usos anteriores comprendidos con menos de trescientos -300- m² de superficie total.

Art. 4.10.3. Condiciones de uso

1. Cumplirán las establecidas para el uso de comercio.
2. Se sujetarán a las disposiciones vigentes, en especial al Reglamento de Espectáculos Públicos, la legislación sobre actividades recreativas vigente y Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado-LCAI- o legislación que las sustituya.
3. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, deberán disponer estas de acceso de escaleras y ascensores independientes.

CAPÍTULO 11. CONDICIONES DE USO RELIGIOSO

Art. 4.11.1. Definición

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado, de cualquier confesión y los directamente ligados al mismo tales como templos, centros parroquiales, conventos y otros de similares características.

Art. 4.11.2. Categorías

1. Categoría 1ª: Conventos.
2. Categoría 2ª: Centros parroquiales.
3. Categoría 3ª: Templos.
4. Categoría 4ª: Capillas y oratorios.

Art. 4.11.3. Condiciones de uso

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 12. CONDICIONES DE USO CULTURAL**Art. 4.12.1. Definición**

Incluye las actividades que corresponden a los espacios o locales destinados a la conversación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación o conferencias, así como todas las dedicadas al fomento del ocio y actividades recreativas.

Art. 4.12.2. Categorías

No se establecen.

Art. 4.12.3. Condiciones de uso

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

- Las de la normativa sectorial específica aplicable, si la hubiera.
- Las correspondientes a los usos no dotacionales a los que fuesen más directamente asimilables.
- Los requisitos de plazas de aparcamiento serán los correspondientes a los usos residenciales, terciarios o productivos a que fuesen asimilables.

CAPÍTULO 13. CONDICIONES DE USO EDUCATIVO**Art. 4.13.1. Definición**

Incluye las actividades que tienen por objeto la formación intelectual de las personas mediante la docencia y la investigación, comprendiendo los niveles y ciclos que establece la legislación vigente: preescolar, infantil, primaria, secundaria, bachillerato, ciclo formativo, estudios universitarios, y academias.

Art. 4.13.2. Categorías

1. Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centro de estudios con carácter privado. (Colegios y Academias con más de 50 alumnos.)
2. Centros de estudio de carácter privado (Colegios y academias con menos de 50 alumnos), incluso guarderías.

Art. 4.13.3. Condiciones de uso

1. En ausencia, o como complemento, de regulación individualizada, las condiciones de uso serán:
2. Las de la normativa sectorial específica aplicable, si la hubiera.
3. Las correspondientes a los usos no dotacionales a los que fuesen más directamente asimilables.
4. Los requisitos de plazas de aparcamiento serán los correspondientes a los usos residenciales, terciarios o productivos a que fuesen asimilables.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 14. CONDICIONES DE USO DEPORTIVO**Art. 4.14.1. Definición**

Incluye los espacios e instalaciones destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de ejercicios físicos o deportes, tanto individuales como colectivos, bien en instalaciones al aire libre, bien en edificios dedicados a tal fin.

Art. 4.14.2. Categoría

1. Categoría 1ª: Deportes en general con espectadores.
2. Categoría 2ª: Deportes sin espectadores.
3. Categoría 3ª: Otros

Art. 4.14.3. Condiciones de uso

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

- Las de la normativa sectorial específica aplicable, si la hubiera.
- Las correspondientes a los usos no dotacionales a los que fuesen más directamente asimilables.
- Los requisitos de plazas de aparcamiento serán los correspondientes a los usos residenciales, terciarios o productivos a que fuesen asimilables.

CAPÍTULO 15. CONDICIONES DE USO SANITARIO**Art. 4.15.1. Definición**

Incluya las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos, tanto en régimen de ingreso como ambulatorio.

Art. 4.15.2. Categorías

1. Dispensarios clínicos o sanitarios con menos de 20 camas en edificios exclusivos.
2. Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 500 m².
3. Clínica veterinaria y establecimientos similares.
4. Residencias Sanitarias

Art. 4.15.3. Condiciones de uso

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 16. CONDICIONES DE USO AGROPECUARIO

Art. 4.16.1. Definición

Incluye las actividades relacionadas con la agricultura, ganadería, forestales o análogas, realizadas primordialmente con fines de mercado.

Art. 4.16.2. Categoría

1. Categoría 1ª: Establos y Estercoleros cerrados y cubiertos.
2. Categoría 2ª: Silos y almacenes relacionados con la agricultura y ganadería.

Art. 4.16.3. Condiciones de uso

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 17. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES**Art. 4.17.1. Usos individualizados de espacios libres**

Para la regulación de sus condiciones generales de uso se subdividen en los siguientes grupos:

- Parques y jardines.
- Espacios de recreo y expansión.
- Espacios libres privados.

Art. 4.17.2. Condiciones de los parques y jardines

1. Las zonas verdes públicas destinadas fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería para el esparcimiento de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimiento que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales del área en que estén situados, así como parques de la naturaleza, temáticos, de recreo y similares. Pueden contener zonas deportivas al aire libre así como equipamientos culturales o de ocio.
2. Tendrán la debida funcionalidad y serán accesibles para todos.
3. Las instalaciones destinadas a actividades culturales no podrán superar el diez -10-% de la superficie del parque.
4. Las instalaciones deportivas e infantiles en conjunto no ocuparán más de quince -15-% de la superficie del parque.
5. Se reservará aparcamiento en las siguientes condiciones:
 - Sobre rasante al servicio de los usuarios del parque, hasta un máximo de una plaza cada 2.500 m².
 - Bajo rasante.
6. Pertenecen también los que cumplen una misión de ornato, protección ambiental, o definición geométrica complementaria al viario.
7. Y los anexos al viario que se destinen a superficies ajardinadas.

Art. 4.17.3. Condiciones de los espacios de recreo y expansión

1. Incluye los de cualquier otro uso que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo, tales como fiestas populares, verbenas y manifestaciones folclóricas, o bien de carácter individualizado.
2. También pertenecen a este uso los públicos interiores a manzana, cuyo radio de servicio tiende a ser para el entorno inmediato y en cuya urbanización predominan las áreas estanciales, el ajardinamiento ornamental, los espacios de juego y el deporte al aire libre.
 - El aparcamiento sobre rasante no podrá ocupar más del veinte-20-% de la superficie.
 - El aparcamiento completamente subterráneo podrá ocupar la totalidad de espacio libre, garantizando en todo caso el arbolado existente o su restitución y el ajardinamiento de al menos el 50% de la superficie.
 - Las instalaciones deportivas podrán contar con aseos y vestuarios cuya superficie edificada total no podrá superar sesenta -60- m², y cuya altura de cornisa no rebasará tres y medio -3'5- m.
3. También los espacios libres anexos a viario pavimentadas, que sirven de acceso a los edificios, parcelas o terrenos que los circundan.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

4. Los espacios libres anexos a viario pueden sufrir alteraciones en sus límites o superficie en función de ajustes en el diseño del viario, sin que ello suponga modificación del PGOU.

Art. 4.17.4. Espacios libres privados

1. Los expresamente señalados como tales por el PGOU, o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. Si el espacio libre privado corresponde a patio de manzana podrá ocuparse con edificación bajo rasante con destino exclusivo a aparcamiento y/o instalaciones comunes o infraestructuras al servicio de la finca siempre que su cubierta esté construida de manera que permita el uso como espacio libre de, al menos, el noventa -90-% de su superficie y se garantice el ajardinamiento de, al menos, el cincuenta -50-%.
3. Si no correspondiese a patio de manzana:
 - Se mantendrá el arbolado existente.
 - Será utilizable como espacio libre en al menos el noventa -90-% de su extensión.
 - Podrá ocuparse con aparcamiento bajo rasante, siempre que se respete y garantice el ajardinamiento de al menos el cincuenta y cinco -55-% de su superficie.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 18. CONDICIONES GENERALES DE USOS DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES

Art. 4.18.1. Usos individualizados de equipamientos o dotaciones

1. Los equipamientos o dotaciones se dividen en los siguientes grupos según el art.112 de las NUR:
 - Deportivos.
 - Educativos.
 - Servicios de interés público y social.
 - Religiosos
 - Especiales.
2. El PGOU define también una calificación general de equipamientos, sin adscripción a cualquiera de los usos anteriores, a los que serán de aplicación las condiciones generales de uso correspondientes al de la actividad a que finalmente se destinen.
3. En ausencia de determinaciones específicas para un equipamiento le serán de aplicación las fijadas en este capítulo, tanto si son equipamientos públicos como privados.
4. 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.
5. Se regirán por la Normativa sectorial aplicable, si la hubiera, y considerarán como complemento y/o subsidiario lo establecido en esta Normativa.

Art. 4.18.2. Condiciones de los usos deportivos

1. Comprende los espacios, instalaciones y/o edificación destinados a la práctica del deporte.
2. Los equipamientos deportivos al aire libre cumplirán las siguientes condiciones:
 - Edificabilidad: UNA DECIMA -0'1- m^2/m^2 .
 - Altura máxima 1 planta; TRES Y MEDIO -3'5- m. de altura de cornisa.
 - Al menos el quince -15-% de la superficie de parcela se destinará a ajardinamiento, arbolado y/o área estancial.
 - Se garantizará el arbolado a razón de un árbol por cada doscientos -200- m^2 de la totalidad del área de equipamiento deportivo.
 - Plazas de aparcamiento: una por cada doscientos -200- m^2 de suelo.
3. Los equipamientos deportivos cubiertos cumplirán las siguientes condiciones:
 - Edificabilidad: SEIS DÉCIMAS -0'6- m^2/m^2 .
 - Altura máxima: 2 plantas.
 - Plazas de aparcamiento: una por cada doscientos -200- m^2 de superficie construida o cada 50 espectadores potenciales o fracción superior a 25, si esta fuese mayor.

Art. 4.18.3. Condiciones de los usos educativos

1. Comprenden las actividades docentes correspondientes a los distintos ciclos definidos por la legislación vigente, preescolar, primaria, instituto, bachiller, formación profesional, estudios universitarios, estudios de postgrado.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

2. Las actividades de investigación académica así como los usos complementarios se registrarán por las condiciones generales propias de los usos básicos correspondientes o a los que fueran asimilables.
3. Las condiciones de superficie construida y edificabilidad serán:
 - Edificabilidad: 1'5 m²/m².
 - Altura máxima: 3 plantas; 13'5 metros de altura de cornisa.
 - Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m² de superficie construida o por cada 50 personas de capacidad o fracción superior a 25 si ésta fuese mayor.

Art. 4.18.4. Condiciones de los usos de interés público y social

1. Comprende los destinados a los siguientes grupos de usos básicos:
 - 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.
 - Asistencial: actividades encaminadas a fines benéficos y asistenciales, que informan o prestan servicios a determinados sectores sociales o grupos de edad. Se incluyen en esta categoría los centros de acogida de personas maltratadas, centros de día para ancianos, de rehabilitación de drogodependientes e instalaciones similares.
 - Cultural: actividades culturales, de exposición, biblioteca, lectura, conferencias y afines.
 - Asociativo o Social: comprende las actividades asociativas y de relación tales como sedes de asociaciones empresariales, gremiales, vecinales, sindicatos, partidos políticos, clubes, etc.
 - Servicios: los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de extinción de incendios, de protección civil y análogos.
 - Institucional: comprende las sedes y actividades vinculadas con los servicios de la Administración Central, Autonómica o Local no incluidos dentro de otro uso pormenorizado; de equipamiento, así como los servicios de defensa, policía y afines.
2. En ausencia, o como complemento, de regulación individualizada, las condiciones de uso serán:
 - Las de la Normativa sectorial específica aplicable, si la hubiera.
 - Las correspondientes a los usos residenciales, productivos, o de espacios libres, deportivos o educativos a los que fuesen directamente asimilables.
 - Alturas máximas: en plantas, 2 plantas; de cornisa y coronación, 9 y 12 metros respectivamente.
3. Los requisitos de plazas de aparcamiento serán los correspondientes a los usos residenciales o productivos a que fuesen asimilables.

Art. 4.18.5. Condiciones de los usos especiales

1. Comprende los cementerios, espacios de práctica de defensa civil o militar, cocheras, y demás instalaciones o dotaciones públicas no encuadrables en alguno de los grupos anteriores.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

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 establecidas en el art. 4.17.4. de este PGOU.

Art. 4.18.6. Usos complementarios a los de equipamiento

En edificios, parcelas o terrenos de uso exclusivo de equipamiento son usos complementarios:

- 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 baja o inferiores.

Art. 4.18.7. Cumplimiento de los requisitos de aparcamiento en equipamientos

1. Las plazas de aparcamiento necesarias se atenderán en su totalidad en el interior de la parcela correspondiente.
2. Podrán situarse sobre o bajo rasante.

CAPÍTULO 19. CONDICIONES DE LOS USOS DE VIARIO

Art. 4.19.1. 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.

Se definen detalladamente en el Capítulo 7. *Normas de Urbanización* del Título 3 de esta Normativa.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 20. CONDICIONES GENERALES. USO DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 4.20.1. Usos individualizados de infraestructuras

1. Comprende el soporte territorial y edificado de las instalaciones correspondientes a todo tipo de infraestructuras territoriales, entre las que se incluyen las actividades:
 - Rodadas de las: Autovía y Carreteras Nacional y Autonómicas.
 - Red de Sendas y Caminos del Litoral contemplados en el Plan Especial de Sendas y Caminos del Litoral –PESC- y Caminos de Santiago de la costa y Ruta Lebaniega.
 - Portuarias.
 - Ferroviarias.
 - Infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, gas y comunicaciones.
2. Se respetarán las servidumbres obligatorias propias de cada una de las infraestructuras, conforme a lo expresado en el Capítulo 6. *Servidumbres Sectoriales* del Título 3 de esta Normativa 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 7. *Suelo Rústico de Especial Protección por Infraestructuras* del Título 7 de este PGOU.
4. La implantación de las infraestructuras básicas mencionadas en el punto 1 de este artículo, así como las sustituciones de las existentes en suelos clasificados como Urbanos, se ejecutará por instalaciones subterráneas, salvo que, mediando petición motivada, el Ayuntamiento entienda como procedente una solución de tendidos aéreos.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

TÍTULO 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 5.1.1. Edificios de interés y/o característicos

1. El PGOU articula la protección del patrimonio cultural mediante la aplicación de las condiciones generales establecidas tanto en la legislación Urbanística como en la legislación sectorial, y en particular en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto nº111/1986 de desarrollo parcial de dicha Ley y la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria.
2. Son los edificios que por sus valores históricos, arquitectónicos o de representación merecen una protección específica, y que por estar afectados por el P.E.R.I. del Casco Antiguo, su relación y detalles se encuentran en tal documento.
3. En aplicación de lo dispuesto en los arts.33 y 44 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique, el PGOU protege el patrimonio cultural de su ámbito a través de las siguientes previsiones:
 - Patrimonio cultural.
 - Edificios catalogados.
 - Elementos etnográficos.
 - Áreas de conservación ambiental.
 - Parques y jardines singulares.
 - Árboles y arboledas de interés.
 - Ordenanzas de protección arqueológica.
4. Según los contenidos de la legislación sectorial, concretamente lo señalado en los arts.6 y 56 de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria, el presente título se destina a la protección, defensa, realce y conocimiento de los bienes integrantes del patrimonio, así como al estableciendo de determinaciones que cumplan estos objetivos, ello sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas como la citada ley de patrimonio y sus efectos, a las que el planeamiento urbanístico debe adaptarse.
5. En los documentos específicos del Catálogo, a que hace referencia el art. 5.1.5., se identifican, describen y localizan todos los elementos que le componen. Su relación y situación concreta se incorpora en el documento específico de Catálogo.

Art. 5.1.2. Conservación del patrimonio protegido

1. El deber de conservación del patrimonio protegido corresponde a los propietarios de los bienes, que lo llevarán a cabo con arreglo a las determinaciones contenidas en este título y en el capítulo 3 del título 1 de esta normativa.
2. La administración podrá ordenar las obras y medidas necesarias para la correcta conservación, mantenimiento y custodia de los bienes protegidos, y ejercerá la acción sustitutoria si esas órdenes no fueran cumplidas.
3. La falta de cumplimiento del deber de conservación de bienes protegidos, faculta a la Administración para ejercer la expropiación con carácter sancionador, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.
4. Cuando un bien protegido, o parte del mismo, haya sido demolido desmontado o afectado sin licencia, los intervinientes, solidariamente, están obligados a la reposición del bien a su estado original, debiendo llevarlo a cabo bajo supervisión de la

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

administración competente y sin perjuicio de las sanciones que pudieran ser impuestas en aplicación de la legislación sobre suelo y patrimonio en aplicación de la legislación sobre suelo y patrimonio.

5. La declaración del estado de ruina de los inmuebles protegidos no supondrá el deber de demolición. Podrán permitirse las obras autorizables según la Normativa. Cuando fuera preciso proceder a la demolición o despiece de elementos o partes en estado de ruina física, las intervenciones habrán de contemplar asimismo la total reposición del elemento o parte demolida o despiezada.
6. Los inmuebles protegidos no podrán ser declarados fuera de ordenación o fuera de ordenanza por instrumentos de planeamiento en desarrollo del PGOU.

Art. 5.1.3. Adecuación a las condiciones estéticas

1. La protección de un bien inmueble implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras precisas para su adecuación a las condiciones estéticas establecidas en esta Normativa, asegurando el mantenimiento de las características particulares que aconsejaron la protección del bien; ello sin perjuicio del derecho del propietario a beneficiarse del régimen de ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones legalmente establecidas.
2. Se prohíben toda clase de cables, postes y elementos sobrepuestos de cualquier tipo ajenos a los bienes inmuebles objeto de protección, excepto aquellos casos aislados en que el cumplimiento de esta norma implique, a juicio de la administración competente, un daño para el bien protegido. La administración podrá exigir a los propietarios del inmueble y a las empresas titulares de las redes afectadas la retirada, demolición y/o ocultamiento total o parcial de elementos e instalaciones sobrepuestos.
3. Las obras en los edificios protegidos, y las de nueva planta en las áreas de conservación ambiental, deberán responder en su diseño y composición a las características originales o de mayor interés del mismo o a las dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse respectivamente. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubierta, cornisas, posición de forjados, modos de implantación sobre el terreno, cierres de finca, ritmos y dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, colores y detalles constructivos, no admitiéndose soluciones que devalúen la categoría de los valores protegidos.

Art. 5.1.4. Actuaciones de emergencia

1. En situaciones de emergencia, de las que puedan deducirse daños graves para personas o bienes, el interesado comunicará al Ayuntamiento la necesidad de intervención urgente, acompañada, en su caso, de informe suscrito por profesional competente. La Alcaldía-Presidencia, previo informe de los servicios técnicos municipales, decretará las intervenciones a realizar.
2. Al término de la intervención el interesado presentará ante el Ayuntamiento un informe descriptivo de la naturaleza, alcance y resultados de la intervención realizada. A resultas de dicho informe podrá dictaminarse la ejecución de obras complementarias de consolidación o restauración.
3. Las actuaciones de emergencia limitarán su intervención al mínimo imprescindible.
4. Si la actuación de riesgo que motiva la actuación de emergencia es debida a intervenciones en los bienes, o a la interrupción de obras sin la adopción de las debidas medidas de seguridad, se requerirá a los responsables de las mismas para que adopten las medidas necesarias con carácter inmediato, actuando la

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

administración mediante intervención subsidiaria por procedimiento de emergencia caso de que el requerimiento no fuera atendido.

Art. 5.1.5. Catálogo

1. Como complemento a las determinaciones contenidas en este título, el PGOU contiene el documento del Catálogo de edificios, espacios o elementos arquitectónicos o naturales que deban ser conservados, de acuerdo con lo establecido en el art.64 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique. El Catálogo incluye las medidas de protección específicas y diferenciadas que procedan a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.
2. El contenido específico gráfico de este Catálogo prima, a efectos interpretativos, sobre cualquier otro documento del Plan, y en particular sobre los planos de Clasificación, Ordenación y Gestión y sobre las fichas que se incorporan en la presente Normativa.
3. Los contenidos y estructuración del Catálogo responden a los criterios siguientes:
 - Patrimonio cultural: agrupa los bienes a que se refiere el art. 5.2.1.; señala la fecha del Decreto de declaración y la de su publicación oficial así como la referencia al código de equipamiento al que, en su caso, se encuentran adscritos. Estos bienes se incorporan al Catálogo como conjunto específico con tratamiento determinado por legislación sectorial.
 - Edificios catalogados: comprende los edificios a que se refiere el art.5.3.1.; son objeto de protección por el PGOU sin serlo por legislación sectorial. Se identifican por su dirección postal y numeración correlativa, señalándose, en su caso, los equipamientos que albergan y las observaciones de relieve para cada edificio.
 - Elementos de protección etnográfica: recoge los bienes a los que se refiere el art. 5.4.1.
 - Áreas de conservación ambiental: comprende las delimitaciones de áreas a que se refiere el art. 5.5.1.
 - Parques y jardines singulares: comprenden los suelos no edificados objeto de protección a que se refiere el art.5.6.1.; se identifican por numeración, un código correlativo y dirección postal.
 - Árboles y arboledas de interés: comprende las delimitaciones de áreas a que se refiere el art. 5.7.1.
 - Protección arqueológica: referente a la protección de yacimientos y hallazgos arqueológicos o paleontológicos a que se refiere el art.5.8.1.

Art. 5.1.6. Relación con otras figuras de protección

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

Art. 5.1.7. Relación entre categorías catalogadas

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

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN MONUMENTAL

Art. 5.2.1. Definición y ámbito

1. El PGOU incorpora en esta categoría de protección del patrimonio cultural, todos aquellos bienes que, ubicándose en el municipio de San Vicente de La Barquera, forman parte del Patrimonio Cultural de Cantabria, a efectos de lo dispuesto en la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.
2. La Ley 11/1998 clasifica los bienes culturales en tres categorías:
 - Bien de Interés Cultural. Aquellos declarados como tales e inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural de Cantabria.
 - Bien Catalogado. Aquellos declarados como tales e incorporados en el catálogo General de los Bienes de Interés Local de Cantabria.
 - Bien Inventariado. Aquellos incluidos en el Inventario General de Patrimonio de Cantabria.
3. Tendrán la misma condición urbanística los bienes que, con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Normativa, sean declarados e integrados en algunas de las categorías citadas en el punto anterior o, por cambio de la normativa aplicable, en alguna figura de protección asimilable.

Art. 5.2.2. Intervenciones

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

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 3. EDIFICIOS CATALOGADOS

Art. 5.3.1. Definición y ámbito

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

Art. 5.3.2. Transformación de uso

1. La transformación de usos existentes en edificación catalogada, se regirá por lo establecido en el Título 4 de la Normativa y en la ordenanza de zona que le sea de aplicación (Título 10).
2. La protección del patrimonio edificado prima sobre las condiciones que, en cuanto a altura libre y condiciones de acceso, se establecen en los Títulos 3 y 4 de esta Normativa. Los usos admisibles podrán implantarse dentro de los límites impuestos por el respeto a las características arquitectónicas del edificio, y de las condiciones de seguridad y evacuación en caso de emergencia.

Art. 5.3.3. Niveles de protección

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

Art. 5.3.4. Actuación sobre edificios protegidos

1. Los tipos de obra admisibles sobre cada nivel de catalogación se expresan:

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- De manera genérica, en los arts. 5.3.5. a 5.3.7. siguientes.
 - De manera particularizada para cada edificio mediante la indicación de actuaciones y criterios vinculantes que adquieren carácter normativo.
2. Sin perjuicio de lo expresado en el art. 5.3.1.5., el planeamiento diferido podrá establecer los criterios y particularidades del régimen de protección a que estarán sujetos los edificios protegidos dentro de su ámbito.
 3. En las áreas específicas con planeamiento remitido, las particularidades del régimen de protección serán las establecidas en dicho planeamiento.

Art. 5.3.5. Obras admitidas en el nivel 1, integral

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

Art. 5.3.6. Obras admitidas en el nivel 2, estructural

1. Además de las permitidas en el artículo anterior, las siguientes:
2. Las obras de acondicionamiento y reestructuración parcial: se ceñirán a su envolvente original, suprimirán todos aquellos añadidos que desvirtúen su configuración original; y, lo adecuarán al aspecto que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. En todos los casos, estas obras deberán ir acompañadas de las obras exteriores dirigidas a restituir la composición y diseño originarios, y en su caso, al que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés.
3. Las obras de reestructuración de cubiertas:
 - Suprimirán todos aquellos elementos existentes sobre cubierta que no formen parte de la configuración inicial de edificio o desvirtúen los valores del edificio. Podrán en todo caso mantener los que cumplan la condición anterior.
 - Excepcionalmente, cuando los edificios colindantes a ambos lados tengan el trazado de los faldones de cubierta sensiblemente coincidentes con los propios, se admitirán pequeños reajustes en el trazado de la cubierta existente con el fin de armonizar con los mismos.
4. Las obras exteriores no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, salvo previo informe técnico municipal favorable, ni modificar los existentes salvo que se restituyan los huecos y elementos volados a su configuración originaria o, se adecuen a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. No se permitirá la introducción de elementos ajenos al edificio o la

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- realización de actuaciones parciales que no garanticen un resultado homogéneo del conjunto de la fachada.
5. Se permitirán obras de reforma estructural en los siguientes supuestos, respetando en todo caso las alturas absolutas y relativas de los forjados existentes, siempre que sea posible, y previa justificación del escaso valor o grado de deterioro de los elementos estructurales preexistentes.
 - Cuando se detecte la necesidad de reforzar la estructura del inmueble, aspecto que deberá ir acompañado del cálculo de estructuras del mismo.
 - Cuando en procesos de rehabilitación integral de la edificación, ésta se vaya a adaptar al Código Técnico de la Edificación y/o a la legislación específica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, todo ello sin perjuicio del mantenimiento de las fachadas exteriores.
 - Cuando se implanten ascensores, según lo establecido en el art.3.4.6.
 6. Las obras de reestructuración total se consideran de carácter excepcional y deberán ser justificadas mediante el aporte de documentación que justifique el deterioro real del edificio, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de adecuación al fin para el que se destine y/o razones de seguridad e higiene. Estas obras respetarán la posición de los huecos y la posición relativa de los forjados respecto a éstos.
 7. Las obras de demolición solo serán admisibles en elementos parciales del edificio y siempre que fueran necesarias como complemento de las anteriores.
 8. Las obras de reconstrucción solo serán admisibles cuando por causas sobrevenidas hubiera desaparecido total o parcialmente la edificación.
 9. Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, demolición y nueva planta.

Art. 5.3.7. Obras admitidas en el nivel 3, ambiental

1. Además de las permitidas en los artículos anteriores, las siguientes:
2. Las obras de acondicionamiento y reestructuración respetarán el sólido capaz existente siendo admisible la reestructuración de cubierta dentro de los parámetros y condiciones establecidas en el Título 3 de esta Normativa.
3. Las obras exteriores no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que: se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración originaria o, en su caso, de adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Lo referido también es de aplicación para materiales y forma de la carpintería de los huecos. Deberá incluirse una memoria de carpinterías donde figure la completa concreción de las mismas; aspectos tales como forma, materiales, sistemas de oscurecimiento, despieces, elementos fijos y móviles, etc.
4. Se permitirán obras de reforma estructural en los siguientes supuestos:
 - Cuando en procesos de rehabilitación integral de la edificación se detecte la necesidad de reforzar la estructura del inmueble, aspecto que deberá ir acompañado del cálculo de estructuras del mismo.
 - Cuando en procesos de rehabilitación integral de la edificación, ésta se vaya a adaptar al Código Técnico de la Edificación y/o a la legislación específica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, todo ello sin perjuicio del mantenimiento de las fachadas exteriores.
 - Cuando se implanten ascensores.
5. Las obras de ampliación únicamente son autorizables en el área de conservación ambiental tradicional de edificación aislada, definida y delimitada en el presente catálogo, así como

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- en edificios de uso exclusivo dotacional. Las obras de ampliación en dicho área tendrán lugar por el aumento de la ocupación en planta de las edificaciones existentes, se circunscribirán a las fachadas no visibles desde la vía pública, salvo que pudieran tener lugar como edificación aislada en los fondos de parcela, y en ningún caso podrán superar la altura de la edificación existente.
6. Las obras de reconstrucción sólo serán admisibles cuando implicará al menos a las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, reproduciendo todas sus características morfológicas, materiales y elementos de diseño (incluido espesor aparente de muros), sin perjuicio de las obras exteriores de reforma menor autorizadas en el punto 3 precedente. En todas las fachadas se mantendrá el número de plantas y la altura de cornisa preexistente.
 7. Las obras de demolición estrictamente necesarias para realizar las obras admitidas en los puntos anteriores.

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN ETNOGRÁFICA

Art. 5.4.1. Definición y ámbito

1. El PGOU establece protección etnográfica para bienes enumerados en los documentos anexos de Catálogo.
2. Se entiende por bien etnográfico a todos aquellos espacios, elementos, conocimientos o actividades que sean expresivos de la cultura y los modos de vida que, a través del tiempo, han sido y son característicos de la historia de un lugar.

Art. 5.4.2. Régimen de usos

1. Los bienes protegidos como elementos etnográficos sólo pueden destinarse a los usos originales para los que fueron creados.
2. En caso de transformación, sólo podrá proponerse su uso como equipamiento o lugar de esparcimiento, sin que ello cause menoscabo de sus valores originales.

Art. 5.4.3. Intervenciones

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

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 5. PARQUES Y JARDINES SINGULARES

Art. 5.5.1. Definición y ámbito

1. A los efectos de aplicación de éste capítulo, se consideran parques y jardines singulares los que el PGOU singulariza como tales por presentar valores formales, paisajísticos, botánicos, históricos o culturales de especial significación e imposible reproducción.
2. Los parques y jardines singulares sujetos a protección son aquellos que se relacionan en los documentos específicos de catálogo.
3. También tendrán la consideración de parques y jardines singulares aquellos que, sin figurar en dicho listado, sean catalogados por las figuras de planeamiento, que quedan expresamente facultadas para esta determinación sin necesidad de modificación de modificación del PGOU.
4. Están excluidos del ámbito de aplicación los edificios ya consolidados, especialmente los destinados a residencia, que no se considerarán como elementos causantes de protección.

Art. 5.5.2. Régimen de usos

1. Los parques y jardines singulares, especialmente los de propiedad municipal, se destinarán preferentemente a los usos de esparcimiento que les son propios.
2. Los usos de equipamiento y deportivos sólo son admisibles al aire libre o en instalaciones provisionales, y siempre que se instalen en áreas pavimentadas, terrizos, o espacios construidos existentes en el momento de su catalogación.
3. El aparcamiento sobre o bajo rasante se considera incompatible con el objetivo de protección, salvo que se trate de espacios de propiedad privada, estuviera específicamente previsto en el Plan General, o existiera con anterioridad a éste último.
4. Las vallas, cercas, puertas, mobiliario y el resto de ornamentos se consideran parte integrante del jardín y, por tanto, se encuentran sujetos a protección. En los casos en los que se justifique el escaso valor de estos elementos o la dificultad de su restitución en condiciones originarias podrán ser sustituidos, bajo proyecto unitario y aprobación de los Servicios Técnicos Municipales

Art. 5.5.3. Intervenciones en parques y jardines singulares

1. No podrán realizarse intervenciones que supongan incremento de la superficie pavimentada o enarenada, sin autorización expresa del Ayuntamiento.
2. Las instalaciones provisionales permitidas no podrán ocupar, en general, una superficie total superior a veinte metros cuadrados.
3. Sólo están permitidas intervenciones de mantenimiento y restauración que no alteren al trazado del espacio ajardinado y no supongan sustitución de las especies vegetales existentes o cambios en su disposición.
4. No podrá modificarse el emplazamiento de elementos de mobiliario urbano, cuando sea de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio libre.
5. Los cerramientos originales vinculados a los espacios libres catalogados no podrán ser modificados en su diseño y características, sin perjuicio de lo expresado en el apartado 4 del artículo anterior.
6. Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornamentación desaparecidos, respetando el emplazamiento, diseño y material originales.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

7. Si se produjesen ampliaciones, éstas se adecuarán en su trazado y ajardinamiento a las del área protegida objeto de ampliación.
8. El arbolado existente en los espacios libres protegidos no podrá ser objeto de tala. Cuando sea técnicamente desaconsejable mantenerlo en pie con seguridad para las personas, por enfermedad o muerte, deberá ser sustituido por otro elemento de la misma especie y suficiente porte.
9. Los parques y jardines singulares catalogados deben ser mantenidos y protegidos por sus propietarios, especialmente, en lo referente a la recuperación vegetal o restauración de los elementos complementarios cuando sea necesario.
10. Cualquier actuación próxima a jardines incluidos en el Catálogo municipal y que pudiera afectarles, requerirá informe de los Servicios Técnicos Municipales competentes. En este caso, si los jardines figuran en algún Catálogo del Patrimonio Artístico y Cultural, se tramitarán en estos organismos las autorizaciones oportunas.

CAPÍTULO 6. ÁRBOLES Y ARBOLEDAS DE INTERÉS

Art. 5.6.1. Definición y ámbito

1. A los efectos de aplicación de éste capítulo, se consideran árboles o arboledas de interés los que el PGOU singulariza como tales por presentar valores formales, paisajísticos, botánicos, históricos o culturales de especial significación e imposible reproducción.
2. Son objeto de protección los árboles y arboledas que se relacionan en los documentos específicos de catálogo.
3. También tendrán la consideración de parques y jardines singulares aquellos que, sin figurar en dicho listado, sean catalogados por las figuras de planeamiento, que quedan expresamente facultadas para esta determinación sin necesidad de modificación de modificación del PGOU.
4. Las arboledas de interés sólo pueden destinarse a los usos de esparcimiento que les son naturales, especialmente, cuando se localizan en la vía pública.

Art. 5.6.2. Intervenciones sobre árboles o arboledas de interés

1. No podrán realizarse intervenciones u obras que supongan un perjuicio directo o indirecto como talas, podas innecesarias, recolección de frutos, movimientos de tierras y, en general, cualquier obra o actuación que pueda afectar al elemento protegido.
2. Tampoco están permitidas otras actuaciones como la instalación de luminarias, el atado de cables u otras intervenciones análogas.
3. Están permitidas expresamente las actuaciones de mantenimiento y restauración, siempre que no supongan sustitución de las especies vegetales existentes o cambios en su disposición.
4. El arbolado existente no podrá ser objeto de tala. Cuando sea técnicamente desaconsejable mantenerlo en pie con seguridad para las personas, o cuando por enfermedad o muerte sea necesario, deberá ser sustituida por otro elemento de la misma especie y suficiente porte.
5. Cualquier actuación próxima a los árboles incluidos en el Catálogo municipal y que pudiera afectarles, requerirá informe de los Servicios Técnicos Municipales competentes. En este caso, si los jardines figuran en el Catálogo del ICONA o del Patrimonio Artístico y Cultural, se tramitarán en estos organismos las autorizaciones oportunas.
6. Las excepciones a los puntos anteriores deberán estar justificadas y ser aprobadas por los Servicios Técnicos Municipales competentes.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Art. 5.7.1. Definición y ámbito

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

Art. 5.7.2. Intervención

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

Art. 5.7.3. Autorización

1. Toda prospección o excavación arqueológica estará sometida a licencia o autorización municipal previa en función del alcance de la misma.
2. La licencia o autorización previa a que se refiere el punto anterior es adicional y sin perjuicio de las autorizaciones a que se refieren el art. 42 de la Ley de Patrimonio Histórico Español y el Título IV de la Ley 11/1998, de aquellas otras que sean necesarias como consecuencia de la titularidad del suelo sobre el que se realicen o como consecuencia de la superposición de competencias por parte de otras administraciones.

Art. 5.7.4. Comunicación de descubrimientos

1. El descubrimiento de objetos y/o restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole se comunicará a la administración competente con independencia de que dichas remociones, excavaciones u obras se ejecuten o no como consecuencia de las previsiones del PGOU y como ejercicio de las facultades reguladas en él.
2. El plazo para la comunicación a que se refiere el punto anterior será el establecido en el art. 44 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y el Título IV de la Ley 11/1998 de patrimonio cultural de Cantabria.

Art. 5.7.5. Delimitación de áreas de protección

1. La delimitación de áreas específicas de protección arqueológica por la administración competente producirá los efectos que se expresan en este artículo sin perjuicio de aquellos otros que sean de consideración por aplicación de legislación sectorial.
2. La ejecución de obras que afecten al suelo y subsuelo en áreas de protección, requerirá una intervención arqueológica previa, que podrá dar lugar a proyectos de excavaciones arqueológicas y, en su caso, al inicio de las mismas.
3. La intervención arqueológica previa: se realizará por técnico competente, mediante investigación documental, comparación con los resultados conocidos de otras

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- excavaciones y/o ejecución de sondeos, calicatas o procedimientos semejantes; y, se concretará en un informe arqueológico del terreno.
4. El informe arqueológico deberá ser aportado por el propietario, como parte de la documentación que se somete al trámite de consulta previa regulado en el art. 5.1.4., pudiendo ser realizado de oficio por la administración si el interesado lo solicita.
 5. Cuando las obras vayan a realizarse sobre un terreno ocupado por edificación susceptible de demolición, se realizarán sondeos para elaborar el informe arqueológico.
 6. En obras interiores a edificios que conlleven construcción de sótanos o trabajos en el subsuelo, se redactará un informe a resultados de las tareas de sondeo, que se acometerán al iniciar el movimiento de tierras.
 7. La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados "in situ" llevará implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiación.

CAPÍTULO 8. MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO

Art. 5.8.1. Revisión de las categorías del Catálogo

1. El Ayuntamiento deberá revisar periódicamente los inventarios de las distintas categorías del Catálogo, siendo aconsejable una revisión cuatrienal.
2. Esta labor de revisión se realizará siguiendo los criterios del PGOU o, en caso de cambio, motivando la modificación de éstos.
3. En caso de discrepancia, derivada de la catalogación de nuevos elementos o descatalogación de los existentes, el servicio municipal competente en la materia, deberá realizar un estudio específico de cada caso, justificando y motivando el cambio de situación.

Art. 5.8.2. Modificaciones en el catálogo de protección monumental

1. Debido a que los elementos catalogados en esta categoría lo son como consecuencia de su declaración como Bien, su exclusión del Catálogo estará condicionada en cualquier caso a la pérdida de su condición como bien protegido por la legislación sectorial que resulte de aplicación.
2. En general, los bienes incluidos en esta categoría estarán a lo dispuesto en la vigente ley de patrimonio, que primará sobre las determinaciones del PGOU.

Art. 5.8.3. Modificaciones en el resto de categorías del Catálogo

En general, la descatalogación de un bien se deberá justificar técnicamente y conllevará la Modificación Puntual del PGOU.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

TÍTULO 6. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 6.1.1. Definición y delimitación

1. Son suelos de sistemas generales los que el PGOU señala como tales por ser espacios libres, equipamientos, infraestructuras de transporte e infraestructuras urbanas destinadas al servicio de la generalidad de los ciudadanos, formando parte de la estructura global de la ciudad y garantizando al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida.
2. El Plan señala expresamente los suelos de sistemas generales mediante la delimitación en el Plano de estructura general del territorio, y los individualiza en los planos de sistemas generales de viario, transporte y comunicaciones, sistemas generales de equipamientos, sistemas generales de espacios libres y sistemas
3. En cuanto a la relación entre los sistemas generales y la revisión, modificación o adecuación del PGOU:
 - La eliminación de cualquiera de ellos supondrá revisión.
 - La incorporación de nuevos elementos, supondrá modificación.
 - Los ajustes de trazado y delimitación que no supongan merma de funcionalidad y la variación de los elementos de conexión, se entenderán como adecuación del PGOU, y lo mismo ocurrirá con cambios en la delimitación precisa de sistemas generales viarios, o de espacios libres o dotacionales que sean consecuencia de situaciones de hecho, parcelarias o edificadas; no supongan cambio de criterio funcional; y, no supongan variación superficial en más o menos 5% respecto de lo señalado por el PGOU.

Art. 6.1.2. Ejecución de sistemas generales

El desarrollo de los sistemas generales se hará mediante:

- Planes especiales.
- Proyectos de urbanización o de obras para el total del sistema general.
- Anteproyecto de urbanización o de obras para el total del sistema general y proyecto de cada una de las partes o etapas en que aquél lo subdivida.

Art. 6.1.3. Régimen de obtención de suelo de los sistemas generales

1. A efectos de regular el régimen de obtención de suelo de los sistemas generales, los suelos pueden ser: obtenidos o a obtener.
2. Son suelos de sistemas generales obtenidos aquellos que, con independencia del uso que en ellos se dé y de que estén o no ejecutadas las obras, instalaciones o usos a que los destinasen las Normas Subsidiarias, sean de titularidad pública.
3. Son suelos de sistemas generales a obtener todos los demás. Éstos se obtendrán mediante alguno de los siguientes mecanismos, según lo dispuesto en el art. 142 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique:
 - En el Suelo Urbano Consolidado (UC) y en el Suelo Rústico (R):
 - Mediante expropiación forzosa.
 - Por convenio urbanístico.
 - En Suelo Urbano No Consolidado (UNC) y en Suelo Urbanizable (URB):
 - Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una unidad de actuación, cuando sea posible.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Mediante ocupación directa.
Mediante expropiación forzosa.
Por convenio urbanístico.

Art. 6.1.4. Régimen de los sistemas generales obtenidos

1. Los suelos de sistemas generales obtenidos se incorporarán y se afectarán al uso determinado por el PGOU, sin perjuicio de los procedimientos y regulaciones específicas que, en función de su titularidad, uso y estado, fuesen aplicables, ni de los derechos de aprovechamiento que, en su caso, les fueran inherentes.
2. Los cambios de uso dotacional, viario o de infraestructuras a que pudieran obligar el PGOU respecto de los preexistentes, no supondrán causa de reversión.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

TÍTULO 7. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL

Art. 7.1.1. Definición y ámbito

1. Pertenecen al Suelo Rústico los suelos adscritos a esa clase de suelo en la documentación gráfica del PGOU.
2. Son los terrenos que se preservan de su transformación urbana. Puede ser de Especial Protección (R_EP) o de Protección Ordinaria (R_PO).
3. R_EP es aquel que el Plan clasifica con una categoría, porque concurra alguna de las circunstancias contempladas en el art.108.1 de la LOTRUSCa, o Ley que la sustituya:

a) *Que el régimen de usos previsto conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente sea incompatible con su transformación mediante la urbanización en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.*

Conforme a lo anterior podrá asignarse otra clasificación distinta a la de SR_EP a los suelos en los que concurra alguno de los valores o restricciones establecidos en el párrafo anterior, siempre que se sujeten a un régimen de usos que no menoscaben los valores que se quieren proteger, ni se desconozca el concreto régimen limitativo establecido en el planeamiento territorial o la legislación sectorial.

Se asigna otra clasificación distinta a los terrenos con Riesgos Geológicos señalados en la información facilitada por la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria en el Mapa de Procesos, que se entienden por tanto acreditados:

1. *Hundimientos Kársticos*
2. *Laderas con deslizamientos superficiales*

Serán unos Riesgos que se señalarán en las distintas clasificaciones con que coincida: Suelo Urbano, Urbanizable o Rústico.

b) *Que sean clasificados como tales por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores naturales que presentan o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.*

4. R_PO es aquel que, no reuniendo los requisitos y características del punto anterior, el PGOU le reconozca tal carácter con objeto de preservarlo de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral.

Art. 7.1.2. Régimen urbanístico

1. Será de aplicación lo regulado en la Sección Tercera, del Capítulo II del Título II de la LOTRUSCa y en el PORN, además de lo expresado en el presente título.
2. Deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al Suelo Rústico.
3. Los propietarios de suelo clasificado como Rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- territorial, sin perjuicio de lo dispuesto en los arts.111 a 116 de la LOTRUSCa y en el PORN, o normas que las modifiquen.
4. El Suelo Rústico, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación y al uso que sobre él impusiera el PGOU no darán derecho a indemnización alguna siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee el terreno por el rendimiento rústico que le es propio.
 5. Los propietarios de terrenos en Suelo Rústico no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos, salvo previsión en contrario de la normativa sectorial o lo establecido en cada caso específico mediante convenio con el Ayuntamiento.
 6. Las actuaciones públicas en Suelo Rústico se llevará a cabo mediante *Actuación Aislada* y/o *Convenio*.

Art. 7.1.3. Construcciones en Suelo Rústico

1. Si el suelo está afectado por las zonas señaladas en la información facilitada por la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria en el Mapa de Procesos, trasladada a los planos de Información y Ordenación, que se entienden por tanto acreditados, de *Riesgos Geológico por Hundimientos Kársticos -HK-* o por *Laderas con deslizamientos superficiales -DS-*, cualquier proyecto de construcción deberá ser realizado previo Estudio Geotécnico específico del riesgo en el lugar.
2. De acuerdo al art.112 de la LOTRUSCa "...**en el de Especial Protección** estarán prohibidas las construcciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos." El PGOU no establece regímenes más restrictivos.
3. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, **en el de Especial Protección** podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:
 - a) Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.
 - b) Las que sean complementarias de las anteriores, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.
 - c) Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
 - d) Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- e) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en Suelo Rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.
- f) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

Si las edificaciones existentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico –CESR- elaborado por el Ayuntamiento se permitirá su reconstrucción. Se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento -20%-, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el CESR.

Si las edificaciones preexistentes no estuvieran incluidas en el CESR, por haber experimentado reformas que hubieran determinado la pérdida de los iniciales caracteres arquitectónicos de las edificaciones propias del entorno rural, se podrá tramitar por el procedimiento del art.116 de la LOTRUSCa la autorización de obras de restauración, renovación y reforma que lleven aparejada la ampliación de la superficie construida hasta un veinte por ciento -20%-, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que, como consecuencia de las obras, se recuperen los caracteres iniciales de la edificación, y condicionando la autorización a que con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal el Ayuntamiento modifique el CESR para incluir esa edificación.

En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas.

Para autorizar las construcciones y usos de los supuestos anteriores se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como Especialmente Protegido.

- 4. En el de **Protección Ordinaria** y de acuerdo con el art.113 de la LOTRUSCa o Ley que la sustituya, en los incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, (casos en el momento de redacción del PGOU, del PORN y el POL). El PGOU no establece regímenes más restrictivos.

En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, podrán ser autorizadas, las siguientes construcciones y **usos**:

- a) Las mencionadas en el punto anterior.
- b) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades
- c) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.
- d) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- e) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los Suelos Urbanos o de Núcleos Tradicionales y vengán así reflejados en los planos de ordenación.
5. En los supuestos a que se refieren los puntos anteriores de este Art. será de aplicación:
- Lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la LOTRUSCa como *Normas de Aplicación Directa*. Entre las que se destacan:
 - Las construcciones y cierres que se realicen tendrán que desplazarse un mínimo de tres -3- m. del límite exterior de la calzada de la vía pública a que den frente, salvo que por la aplicación de la legislación de carreteras proceda una distancia superior. De acuerdo a lo establecido por el art.114.1.f) y g) de la LOTRUSCa, los propietarios cederán gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionarán, con ese límite, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente. Se respetarán y, en su caso, se repondrán, los cierres de piedra perimetrales de la parcela objeto de edificación, y se respetarán los setos vivos y arbolado relevantes.
 - No podrá edificarse con una altura superior a tres plantas, incluida la baja y el bajo cubierta, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de 1 metro, de manera que la edificación resultante no exceda de las esas tres plantas en todos y cada uno de los puntos del terreno.
 - Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.
 - Se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.
 - Las infraestructuras necesarias para obtener los servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.
 - Para la construcción de una vivienda, la parcela mínima será al menos de dos mil metros cuadrados -2.000- m², con la precisión que se realiza en la DT 9ª3.e) de la LOTRUSCa: *de 1.500 m² cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta 50 m. medidos en proyección horizontal desde el borde del SU o del NT*. La separación de la vivienda de las fincas colindantes no será inferior a diez -10- metros. El frente mínimo de parcela a vía o camino será de tres -3- metros.
 - La altura máxima de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a ocho -8- m, de acuerdo a lo señalado en el art.81.3 de las NUR, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre, y la ocupación de parcela no superará el diez -10%- por ciento de su superficie, salvo cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio o de turismo rural, que podrá llegar hasta el quince -15%- por ciento.
 - Las explotaciones agropecuarias permitidas por el PGOU, así como sus ampliaciones, tendrán en cualquier caso la condición de uso compatible con las construcciones residenciales y de ocio y turismo rural que se edifiquen al amparo de esta sección.
 - Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.
 - Se determinan las siguientes **Condiciones de Diseño**:
 - La cubierta se situará enteramente dentro del espacio teórico derivado de un trazado que se ajustará en todo a:

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- Los planos límite de la cubierta tendrán una pendiente máxima del treinta -30- %. La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.
 - La altura máxima de coronación del edificio a la cara inferior del alero será de cuatro y medio -4'5- m.
 - No se permiten quiebros ni cambios de pendiente en el trazado de los faldones de cubierta o en la cumbre.
 - Las **NUR** fijan **otras Condiciones de Diseño** permitidas para este tipo de edificaciones en el **art.69 y siguientes**, sobre **Condiciones de la edificación**.
6. Las edificaciones a que se refiere el punto 3.e anterior –viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los Suelos Urbanos o de Núcleos Tradicionales y así reflejados en los planos de ordenación- además cumplirán que el número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de la aprobación definitiva, del PGOU para los suelos no necesitados de Plan Especial de Suelo Rústico –PESR-, y del correspondiente PESR para los remitidos a esa figura. Este Plan Especial es el indicado en la Disposición Adicional 5ª de la LOTRUSCa o ley que la sustituya. Su aprobación seguirá el procedimiento previsto en el art.76.3 de la Ley.
7. En los **terrenos incluidos en el PORN además** se cumplirán los requisitos de su art.41:
- Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización e integración con su entorno. El Ayuntamiento o la Administración Gestora del Parque podrán exigir la presentación de estudios de integración paisajística o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejados el conjunto de edificaciones existentes próximas al inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro, en los términos del punto 4 de este apartado.
 - Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, el respeto a la presencia de hitos paisajísticos de interés, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada atendiendo los invariantes del núcleo preexistente, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno más próximo.
 - En las nuevas edificaciones se deberá justificar el cumplimiento de las siguientes condiciones de integración y acondicionamiento de la parcela:
 - No se podrá alterar ni modificar la estructura parcelaria existente.
 - La parcela deberá contar con acceso rodado desde camino público municipal.
 - Quedan prohibidos los movimientos de tierra que alteren la topografía natural del terreno en el espacio libre de edificación.
 - Sólo se permitirá la urbanización interior de un 10% de la superficie de ocupación de la edificación. El resto de la parcela mantendrá sus condiciones naturales permitiéndose únicamente la plantación de especies arbóreas o arbustivas autóctonas, quedando expresamente prohibida la urbanización de los caminos y accesos interiores utilizando firmes rígidos o semirrígidos.
 - Las parcelas con vegetación autóctona deberán procurar en la medida de lo posible el mantenimiento e integración de la misma y, en caso de no ser posible, asegurar su reposición.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- A efectos de justificar la integración paisajística de las rehabilitaciones y nuevas construcciones, la Administración Gestora podrá solicitar del promotor la siguiente documentación:
 - Identificación y características de la localización de la edificación y de su entorno en un radio mínimo de mil -1.000- metros.
 - Identificación y características del núcleo o núcleos de población más próximos analizando su morfología y las características tipológicas de la edificación en cuanto a forma y dimensión de los huecos, características de las cubiertas y las fachadas: colores, materiales, anexos, cuerpos volados, etc.
 - Descripción del acceso y condiciones de mejora del mismo.
 - Identificación y descripción de los elementos topográficos artificiales tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, setos y otros análogos, incorporando determinaciones para su conservación o restauración en aquellos que favorezcan la integración paisajística.
 - Descripción de la vegetación existente y condiciones de las operaciones de jardinería y paisajismo planteadas en el entorno inmediato de la edificación y en el entorno de la finca.
 - Especificación de las características estéticas y volumétricas de las edificaciones y construcciones previstas incluyendo una fotocomposición (combinación de imágenes fotográficas, dibujos, gráficos o infografías) con vistas desde el núcleo o núcleos más próximos, así como desde los caminos de acceso, debiendo incluir en dichas vistas los elementos del patrimonio cultural catalogados tanto por la legislación sectorial como por el planeamiento territorial o municipal.
 - En el caso de rehabilitación de edificaciones, descripción de antecedentes indicando su situación legal y licencias que lo amparen y sus características principales en cuanto a dimensiones, superficies construidas, alturas, composición de fachadas, materiales, etc. Todo ello incluido en una memoria que contendrá un levantamiento topográfico acompañado de fotografías del estado actual e histórico si las hubiere.
- 8. La competencia y el procedimiento para autorizar las construcciones en Suelo Rústico están establecidas en los artículos 115 y 116 de la LOTRUSCa, o Ley que la sustituya.

Art. 7.1.4. Edificación existente

1. Las edificaciones existentes o en curso de ejecución en Suelo Rústico en el momento de la aprobación del PGOU, se considerarán consolidadas de acuerdo con los usos a que se encuentren destinadas con independencia de su adaptación a las condiciones urbanísticas aplicables, siempre que:
 - Se hubiesen ejecutado previa concesión de licencia.
 - Se ajusten a las condiciones de la licencia que las amparó.
2. En las edificaciones existentes que, de acuerdo con el punto anterior, no se adaptasen a las condiciones urbanísticas aplicables, se admitirán únicamente obras de conservación y consolidación, quedando expresamente prohibidas las restantes.

Art. 7.1.5. Aplicación Ley de Montes

La Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y la Ley 10/2006, de 28 de abril, que la modifica, son de aplicación para todos aquellos terrenos que se ajusten a la definición establecida en su art.5 –que se transcribe- y no se restringe a los suelos con categoría forestal de este PGOU:

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Artículo 5 Concepto de monte

- 1. A los efectos de esta ley, se entiende por monte todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas. Tienen también la consideración de monte:*
 - a) Los terrenos yermos, roquedos y arenales.*
 - b) Las construcciones e infraestructuras destinadas al servicio del monte en el que se ubican.*
 - c) Los terrenos agrícolas abandonados que cumplan las condiciones y plazos que determine la comunidad autónoma, y siempre que hayan adquirido signos inequívocos de su estado forestal.*
 - d) Todo terreno que, sin reunir las características descritas anteriormente, se adscriba a la finalidad de ser repoblado o transformado al uso forestal, de conformidad con la normativa aplicable.*
 - e) Los enclaves forestales en terrenos agrícolas con la superficie mínima determinada por la Comunidad Autónoma.*
- 2. No tienen la consideración de monte:*
 - a) Los terrenos dedicados al cultivo agrícola.*
 - b) Los terrenos urbanos y aquellos otros que excluya la comunidad autónoma en su normativa forestal y urbanística.*
- 3. Las comunidades autónomas, de acuerdo con las características de su territorio, podrán determinar la dimensión de la unidad administrativa mínima que será considerada monte a los efectos de la aplicación de esta ley.*

Art. 7.1.6. Categorías de Suelo Rústico de Especial Protección

Se distinguen las siguientes categorías de Suelo Rústico de Especial Protección, utilizando la terminología manejada por la LOTRUSCa, el POL, las NUR y la legislación de Montes:

- Especial Protección Ecológica (R_EPE)
- Especial Protección Costera (R_EPC)
- Especial Protección de Dominio Público Forestal (R_EPDPF)
- Especial Protección Forestal (R_EPF)
- Especial Protección por Riesgo de Inundabilidad (R_EPR_i)
- Especial Protección Agropecuaria (R_EPA)
- Especial Protección por Infraestructuras (R_EPI)
- Especial Protección Ambiental (R_EPM)
- Especial Protección por Actividad Extractiva (R_EPAE)

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 2. ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA (R_EPE)**Art. 7.2.1. Definición y ámbito**

1. Son aquellos suelos así clasificados por el PGOU, y grafiados en los Planos de Ordenación con las siglas R_EPE, con mayor valor ecológico del municipio.
2. Se consideran suelos integrados en esta categoría aquellos señalados expresamente en el PORN de Oyambre, el Lugar de Importancia Comunitaria, LIC, "*Rías occidentales y Duna de Oyambre*" y los reflejados en la cartografía de Hábitats del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Todos ellos deben preservarse en atención a su importancia e interés ambiental, así como por la función que cumplen en la conservación de los ecosistemas.

Art. 7.2.2. Usos y actividades

1. PERMITIDOS:
 - los que resulten compatibles con la preservación de los hábitats naturales de interés comunitario, los taxones de fauna y flora y los medios para las especies motivo de su designación.
 - los incluidos y descritos en el art.20.2. del Decreto 89/2010 por el que se aprueba el PORN del Parque Natural de Oyambre, o norma que lo sustituya, SALVO el subapartado d) de usos y actividades permitidas para las zonas de Uso Limitado y Compatible de los artículos 30 y 34 del PORN.
2. AUTORIZABLES:
 - los incluidos y descritos en el art.31 del Decreto 89/2010 por el que se aprueba el PORN del Parque Natural de Oyambre, o norma que lo sustituya, que por su naturaleza y tratamiento sean compatibles con los valores y objetivos de esta Protección, que son todos SALVO los reflejados en los subapartados: c) la construcción de instalaciones necesarias para explotaciones agropecuarias; d) el establecimiento de explotaciones acuícolas y marisqueras; e) las instalaciones agroalimentarias; g) la ejecución de instalaciones, edificaciones y construcciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas al Parque Natural o al conocimiento científico, educación o divulgación sobre el medio marino o el litoral de Cantabria; y m) la construcción de áreas de aparcamiento.
 - el campo de golf de Santa Marina en los hábitats de interés existentes de la vegetación de ribera asociada al arroyo de La Cueva y las manchas de robledal existentes al norte de la Casona del Mayorazgo y al este del cementerio de La Revilla.
3. PROHIBIDOS: los restantes y específicamente dentro del Lugar de Importancia Comunitaria, LIC, "*Rías occidentales y Duna de Oyambre*", aquellos especificados en el art.33 del PORN.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 3. ESPECIAL PROTECCIÓN COSTERA (R_EPC)**Art. 7.3.1. Definición y ámbito**

Los así clasificados por el PGOU, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas R_EPC, que abarcan el Dominio Público Marítimo-Terrestre, DPMT, y su zona de servidumbre y no incluidos ya en la Especial Protección Ecológica, con la finalidad de asegurar su integridad y adecuada conservación. Son espacios asociados a la acción de la dinámica marina cuyas características los convierten en unidades territoriales de protección necesaria por sus valores excepcionales y elevada sensibilidad ambiental.

Art. 7.3.2. Usos y actividades

1. El régimen de usos aplicable al DPMT y a su zona de servidumbre de protección, cumplirá lo indicado en los Títulos II y III, respectivamente, de la Ley de Costas, o ley que la sustituya.
2. Además serán:
 - PERMITIDOS:
 - los establecidos en el art.20 del Decreto 89/2010 por el que se aprueba el PORN del Parque Natural de Oyambre.
 - en las explotaciones forestales de eucaliptos situadas sobre terrenos correspondientes a concesiones en el DPMT en las marismas de Rubín y de Pombo será preferente sobre cualquier otro uso y actividad, la Regeneración Ambiental y Paisajística, según lo indicado en el art.18.2.a) del PORN, o norma que lo sustituya.
 - el campo de golf de Santa Marina
 - AUTORIZABLES: los establecidas en el art.31 del Decreto 89/2010 por el que se aprueba el PORN del Parque Natural de Oyambre.
 - PROHIBIDOS: los restantes no considerados permitidos o autorizables.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 4. ESPECIAL PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO FORESTAL (R_EPDPF)**Art. 7.4.1. Definición y ámbito**

Son los terrenos de los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, que integran el Dominio Público Forestal. Son montes de titularidad pública declarados de Utilidad Pública por razones de servicio público de protección del suelo, regulación del régimen hidrológico, conservación de la diversidad biológica, paisaje, etc.,.... Se realiza a sugerencia de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza en su informe del 3 de mayo de 2013, *"en aras de unificar criterios a nivel regional y en virtud del art.15 de la Ley 43/2003 de Montes y el art.108.1 de la LOTRUSCa."*

Art. 7.4.2. Usos y actividades

Compete a la Comunidad Autónoma, a través del Órgano Forestal, la planificación y gestión de los Montes de Utilidad Pública, incluida la regulación de los usos y actividades a desarrollar en su ámbito.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 5. ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL (R_EPF)**Art. 7.5.1. Definición y ámbito**

1. Son los suelos así clasificados por el PGOU, y grafiados en los Planos de Ordenación con las siglas R_EPF, en orden a la protección y mejora de las condiciones del medio natural vinculado a montes destinados a explotaciones forestales y a ámbitos naturales en los que el bosque constituye el elemento definidor del medio, con especial significación en los casos en que las especies forestales sean las consideradas como autóctonas a los efectos de su protección, conservación y fomento.
2. Será de aplicación lo contenido en la legislación sectorial vigente. Se deberá estar a lo dispuesto en la normativa sectorial competencia de la D. G. de Montes y Conservación de la Naturaleza en materia de Montes, Espacios Naturales Protegidos, Especies Protegidas, Caza y Pesca, especialmente:
 - Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril.
 - Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
 - Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza
 - Ley de Cantabria 3/2007, de 4 de abril, de Pesca en Aguas Continentales
 - Ley de Cantabria 12/2006, de 17 de julio, de Caza

Art. 7.5.2. Usos y actividades

En cuanto a la regulación de usos en terrenos forestales, habrá de estar a lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril, y del Órgano Forestal autonómico competente en regular sus usos y actividades fuera del ámbito de aplicación del PORN. En lo restante:

- PERMITIDOS:
 - los que resulten compatibles con la preservación de los bosques que originan la protección.
 - los incluidos y descritos en el art.20.2 del Decreto 89/2010 por el que se aprueba el PORN del Parque Natural de Oyambre, o norma que lo sustituya, SALVO: el subapartado d) de usos y actividades permitidas para las zonas de Uso Limitado y Compatible de los artículos 30 y 34 del PORN.
 - el campo de golf de Santa Marina
- AUTORIZABLES:
 - los incluidos y descritos en el art.31 del Decreto 89/2010 por el que se aprueba el PORN del Parque Natural de Oyambre, o norma que lo sustituya, que por su naturaleza y tratamiento sean compatibles con los valores y objetivos de esta Protección, que son todos SALVO los reflejados en los subapartados: c) la construcción de instalaciones necesarias para explotaciones agropecuarias; d) el establecimiento de explotaciones acuícolas y marisqueras; e) las instalaciones agroalimentarias; g) la ejecución de instalaciones, edificaciones y construcciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas al Parque Natural o al conocimiento científico, educación o divulgación sobre el medio marino o el litoral de Cantabria; y m) la construcción de áreas de aparcamiento.
- PROHIBIDOS: los restantes no considerados permitidos o autorizables.

Art. 7.5.3. Prevención de riesgos

Se seguirá lo establecido en el art.15.3 del POL, o norma que lo sustituya, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, no se podrán implantar nuevas explotaciones forestales intensivas a una distancia inferior de cincuenta -50- metros de núcleos de población. Del mismo modo, y salvo justificación expresa de la necesidad de su emplazamiento en dicho ámbito, en los nuevos crecimientos urbanísticos no podrán implantarse edificaciones a una distancia inferior a la anteriormente establecida.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 6. ESPECIAL PROTECCIÓN POR RIESGO DE INUNDABILIDAD (R_EPRI)**Art. 7.6.1. Definición y ámbito**

Los así clasificados por el PGOU, dibujados en sus Planos de Ordenación como R_EPRI, limitados como Zonas inundables con periodicidad desconocida según el Plano de Procesos de la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria y no incluidos en alguna de las anteriores Protecciones, y las inundables con periodo de recurrencia T-500 años en el río Gandarilla a su paso por el núcleo de mismo nombre, según el Nuevo Estudio Hidráulico de 2012 que se acompaña como anexo del PGOU. Este Riesgo es incompatible con la urbanización de los terrenos.

Art. 7.6.2. Usos y actividades

En los casos de los suelos que queden incluidos en el PORN se atenderá a su regulación específica de usos y actividades de la Zona en que estén incluidos.

1. PERMITIDOS:

- sobre el suelo, pero sin edificación:
 - Usos estrictamente ligados al mantenimiento y disfrute del ecosistema fluvial y de su capacidad hidráulica.
 - Agropecuarios y Forestales. En la Zona de Policía el forestal, productor y protector, siempre y cuando, no conlleve la eliminación de la vegetación riparia existente y no se afecte al correcto funcionamiento hidrodinámico del río.
 - Pesca y acuicultura.
 - Actividades de recreo y deporte siempre y cuando no incumpla lo estipulado en el PORN, en el caso de estar incluidos los terrenos.
 - Espacios Libres y Zonas Verdes.
 - Cruce de infraestructuras lineales, siempre que no impidan el mantenimiento del régimen hidráulico.
 - Proyectos de regeneración o restauración ambiental.
- sobre el suelo, con edificación: las construcciones preexistentes y las ligadas a infraestructuras estrictamente justificadas que no puedan ubicarse en otro lugar.

2. AUTORIZABLES: los de utilidad pública e interés social promovidos por administraciones o entidades públicas, sin edificaciones.**3. PROHIBIDOS:** Aquellos que no permitan mantener la zona libre de obstáculos físicos artificiales como:

- Las construcciones en general y las infraestructuras lineales paralelas a los cauces.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 7. ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA (R_EPA)**Art. 7.7.1. Definición y ámbito**

1. Son los suelos así clasificados por el PGOU, grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas R_EPA, en razón de su valor productivo o por su capacidad agrológica o las mieses y terrazgos cuyos valores agrarios o ganaderos tengan preeminencia sobre el resto de los posibles valores de los terrenos.
2. Como norma general la Dirección General de Desarrollo Rural considera necesaria la defensa de las tierras de alto valor agrícola, que son definidas como clases A y B en la clasificación de la ONU para la Agricultura y la Alimentación (FAO) de capacidad de usos del suelo, las clases Muy Alta y Alta definidas en la Zonificación AgroEcológica, ZAE, de Cantabria. Son tierras muy escasas, con muy pocas o ninguna, limitaciones para la mayor parte de los cultivos y suelen coincidir con las llanuras aluviales, las vegas y otras zonas de suelos llanos, profundos y fértiles. Estos terrenos constituyen un patrimonio agrario regional de gran valor, además de por su posible uso actual, por su importancia en los futuros planes de desarrollo agrario en la región (diversificación agraria, mejora de las estructuras ganaderas, desarrollo de polígonos agrícolas, etc.), siendo su conservación un compromiso con las generaciones futuras. La DG considera que las tierras A y B tendrían que formar parte de estos suelos, no tanto por su producción actual como por su potencialidad para la producción de cultivos de calidad.
3. Sólo se exceptúan los que ya han sido incluidos en alguna de las anteriores Protecciones o correspondan ya a suelos desarrollados o a desarrollar.

Art. 7.7.2. Usos y actividades

1. PERMITIDOS:
 - los Agropecuarios
 - los Forestales con especies autóctonas, extensibles a alóctonas, siempre y cuando el régimen de usos del PORN lo permitan para la zona correspondiente. De acuerdo con el art.40 de la Ley de Montes el cambio de uso y de la cubierta forestal, es competencia del Órgano Forestal autonómico
 - el campo de golf de Santa Marina
2. AUTORIZABLES:
 - los correspondientes a los señalados en el PORN para cada Zona en la que se incluyan
 - en las zonas no incluidas en el PORN los autorizables en la Zona de Uso General
3. PROHIBIDOS:
 - los correspondientes a los señalados en el PORN para cada Zona en la que se incluyan
 - en las zonas no incluidas en el PORN los no relacionados con los usos y las actividades agropecuarias y forestales

Art. 7.7.3. Prevención de riesgos

Se seguirá lo establecido en el art.15.3 del POL, o norma que lo sustituya, Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, no se podrán implantar nuevas explotaciones forestales intensivas a una distancia inferior de cincuenta -50- metros de núcleos de población. Del mismo modo, y salvo justificación expresa de la necesidad de su emplazamiento en dicho ámbito, en los nuevos crecimientos urbanísticos no podrán implantarse edificaciones a una distancia inferior a la anteriormente establecida.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 8. ESPECIAL PROTECCIÓN POR INFRAESTRUCTURAS (R_EPI)**Art. 7.8.1. Definición y ámbito**

Los suelos clasificados por el PGOU, y grafiados en los Planos de Ordenación con las siglas R_EPI, P preservar de la transformación los terrenos afectados por la localización de infraestructuras: carreteras nacionales y autonómicas, y líneas de ferrocarril, por su prioridad.

Art. 7.8.2. Usos y actividades

1. En la *zona de servidumbre de las carreteras estatales*, como establece el art.78 del Reglamento General de Carreteras (R.D. 1.812/1994, de 2 de septiembre), se consideran los siguientes usos permitidos:
 - No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento o competente, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el art.38 de la Ley de Carreteras y art.123 del Reglamento General de Carreteras.
 - En todo caso, el Ministerio podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.
 - La zona de servidumbre se podrá utilizar para los siguientes fines:
 - Encauzamiento y canalización de aguas que discurran por la carretera.
 - Depósito temporal de objetos que se encuentren sobre la plataforma de la carretera y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
 - Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan circular por cualquier causa.
 - Conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existe posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.
 - Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.
 - Otros análogos que contribuyan al mejor servicio de la carretera, tales como caminos agrícolas o de servicio, y zonas de aparcamiento.
 - El otorgamiento de las autorizaciones para la utilización por terceros de la zona de servidumbre para los fines expresados, corresponderá a la Dirección General de Carreteras.
2. En la *zona de protección de las líneas ferroviarias*, como establece el art.26 del Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2.387/04, de 30 de diciembre):
 - No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines siguientes:
 - Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.
 - Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.
 - Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.
 - Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.
 - Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa la obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.
 - Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.
 - Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.
 - Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.
 - Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
 - En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.
3. Se podrán realizar, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación del ferrocarril. Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud sin que aquel se haya pronunciado, se entenderá su conformidad con la obra, si ésta no implica cambio del uso o destino de las edificaciones preexistentes.
4. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá autorizar dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, asimismo, la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación
5. Se consideran usos prohibidos todos los restantes no considerados permitidos y, en particular, los residenciales.

Art. 7.8.3. Condiciones

1. Las condiciones que regulan las actuaciones sobre esta categoría de Suelo serán las particulares de la naturaleza de dicha actuación y las que resulten de la legislación sectorial aplicable.
2. Todo uso del suelo que implique transformación del mismo o edificación estará sometido a autorización previa del órgano competente del Ministerio de Fomento.
3. En el caso de que los suelos de esta categoría estén incluidos en el PORN se atenderá también a su regulación de usos.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 9. ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL (R_EPM)**Art. 7.9.1. Definición y ámbito**

Son aquellos suelos así clasificados por el PGOU, dibujados en los Planos de Ordenación con la leyenda R_EPM. Corresponde a los terrenos incluidos en el PORN en Zona de Uso Limitado y sin ninguna de las Protecciones anteriores: Ecológica, Forestal, Costera, por Riesgos, Agropecuaria o por Infraestructuras. Como señala el PORN en el art.11 la Zona de Uso Limitado está integrada por las Unidades Ambientales que tienen mayor calidad ambiental y menor capacidad de acogida de usos y actividades, y los terrenos que por su importante papel en la conectividad ecológica y como áreas de amortiguación de los ecosistemas, de las franjas de los ríos y arroyos y una franja colindante con la Unidad Ambiental "*Rías y marismas*".

Art. 7.9.2. Usos y actividades

1. PERMITIDOS: los establecidos en el art. del art.30 del PORN del Parque Natural de Oyambre.
2. AUTORIZABLES: los establecidos en el art. del art.31 del PORN del Parque Natural de Oyambre.
3. PROHIBIDOS: los establecidos en el art. del art.32 del PORN del Parque Natural de Oyambre.

Art. 7.9.3. Prevención de riesgos

Se seguirá lo establecido en el art.15.3 del POL, o norma que lo sustituya, Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, no se podrán implantar nuevas explotaciones forestales intensivas a una distancia inferior de cincuenta -50- metros de núcleos de población. Del mismo modo, y salvo justificación expresa de la necesidad de su emplazamiento en dicho ámbito, en los nuevos crecimientos urbanísticos no podrán implantarse edificaciones a una distancia inferior a la anteriormente establecida.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 10. ESPECIAL PROTECCIÓN POR ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (R_EPAE)**Art. 7.10.1. Definición y ámbito**

Son los suelos así clasificados por el PGOU, grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas R_EPAE, coincidente con la única Explotación de Actividad Extractiva autorizada en el momento de aprobar el PGOU. Surge en línea con lo establecido en el art.112.2.f) de la LOTRUSCa, o Ley que la sustituya.

Art. 7.10.2. Usos y actividades

1. PERMITIDOS:
 - los mineros que cuenten con concesión o autorización oficial.
 - los Agropecuarios
 - los Forestales con especies autóctonas, extensibles a alóctonas, siempre y cuando el régimen de usos del PORN lo permitan para la zona correspondiente. De acuerdo con el art.40 de la Ley de Montes el cambio de uso y de la cubierta forestal, es competencia del Órgano Forestal autonómico
2. AUTORIZABLES:
 - los correspondientes a los señalados en el PORN para cada Zona en la que se incluyan
 - en las zonas no incluidas en el PORN los autorizables en la Zona de Uso General
3. PROHIBIDOS:
 - los correspondientes a los señalados en el PORN para cada Zona en la que se incluyan
 - en las zonas no incluidas en el PORN los no relacionados con los usos y las actividades agropecuarias y forestales

Art. 7.10.3. Prevención de riesgos

Se seguirá lo establecido en el art.15.3 del POL, o norma que lo sustituya, Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, no se podrán implantar nuevas explotaciones forestales intensivas a una distancia inferior de cincuenta -50- metros de núcleos de población. Del mismo modo, y salvo justificación expresa de la necesidad de su emplazamiento en dicho ámbito, en los nuevos crecimientos urbanísticos no podrán implantarse edificaciones a una distancia inferior a la anteriormente establecida.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 11. PROTECCIÓN ORDINARIA (R_PO)**Art. 7.11.1. Definición y ámbito**

Son los suelos así clasificados por el PGOU, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas R_PO, que, no reuniendo las condiciones de los de Especial Protección, por sus características intrínsecas, localización relativa, incompatibilidad con el modelo urbanístico y territorial adoptado, inconveniencia de soluciones bruscas entre Suelos Urbanos o Urbanizables y Rústicos de Especial Protección o preservación y encauzamiento de formas de ocupación del territorio y asentamientos no urbanos considerados desde la perspectiva y exigencias del desarrollo sostenible, deben ser preservados del proceso de urbanización, al menos por el momento.

Art. 7.11.2. Régimen

1. De acuerdo con el art.113 de la LOTRUSCa, o ley que la sustituya, salvo especificación más limitativa para los terrenos incluidos en el ámbito del PORN o POL, en las respectivas condiciones establecidas según la Zona en que se incluyan, *SE PERMITEN PREVIA AUTORIZACIÓN las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:*
 - Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, pesqueras, marisqueras y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.
 - Las que sean complementarias de las explotaciones a las que se refiere el párrafo anterior, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.
 - Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
 - Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.
 - Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en Suelo Rústico, bien por ser ése su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el Suelo Urbano.
 - Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.
 - La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en Suelo Rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.
 - Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en la Zona del PORN en que este incluido el terreno y a los de este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico –CESR–, elaborado por el Ayuntamiento se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento -20%-, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el Catálogo.

Si las edificaciones preexistentes no estuvieran incluidas en el CESR, por haber experimentado reformas que hubieran determinado la pérdida de los iniciales caracteres arquitectónicos de las edificaciones propias del entorno rural, se podrá tramitar por el procedimiento del art.116 de la LOTRUSCa la autorización de obras de restauración, renovación y reforma que lleven aparejada la ampliación de la superficie construida hasta un veinte por ciento -20%-, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que, como consecuencia de las obras, se recuperen los caracteres iniciales de la edificación, y condicionando la autorización a que con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal el Ayuntamiento modifique el Catálogo para incluir dicha edificación.

En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas.

- Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.
- Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.
- La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los Suelos Urbanos o de Núcleos Tradicionales y que vengan así reflejados en el PGOU.
- Campings, según las condiciones establecidas en la normativa sectorial vigente, Decreto 95/2002, de 22 de agosto, de Ordenación y Clasificación de Campamentos de Turismo en Cantabria, o norma que lo modifique.
- Todos los permitidos y autorizables por el PORN.

2. Se consideran usos PROHIBIDOS todos los restantes no considerados permitidos.

Art. 7.11.3. Gestión

En los Rústicos de Protección Ordinaria –P_RO– se establecen y delimitan en los planos de Ordenación, los ámbitos en los que se pueden construir viviendas unifamiliares o las edificaciones que establece el art.112.e), en los términos establecidos en la Disposición Adicional 5ª y en la Transitoria 9ª, de la LOTRUSCa. Son de dos tipos:

- R_PO*: Ámbitos sin necesidad de redacción de un Plan Especial por estar ya incluidas las determinaciones en la Normativa y las Fichas de Desarrollo del PGOU, de acuerdo a lo establecido en el punto 3 de la Disposición Adicional 5ª de la LOTRUSCa. Son terrenos

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

lindantes con suelos clasificados como Urbanos o a los Núcleos Tradicionales, la mayoría incluidos en el Parque Natural y con la obligación de mantener la estructura parcelaria.

- R_PO*: Ámbitos en los que se pueden desarrollar Planes Especiales de Suelo Rústico según lo establecido en la LOTRUSCa y sus Disposiciones Transitorias. La mayoría fuera del Parque Natural y con posibilidad de parcelaciones menores a la estructura parcelaria existente.

Art. 7.11.4. Determinaciones a que se refiere el art.45.2.g) de la LOTRUSCA en ámbitos de R_PO* en terrenos próximos a los suelos clasificados como Urbanos o a los Núcleos Tradicionales

La Disposición Adicional 5ª de la LOTRUSCa, *Normativa aplicable a los Planes Especiales de Suelo Rústico...*, establece en sus puntos 1 y 3:

1. *En los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias, para la regulación y ordenación de la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el Suelo Rústico, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos clasificados como Urbanos o a los Núcleos Tradicionales, se podrá aprobar un Plan Especial de Suelo Rústico que seguirá el procedimiento previsto en el art.76.3 de la Ley. Este Plan, en su caso, podrá calificar como Suelo Rústico de Protección Ordinaria terrenos próximos a los núcleos urbanos y a los Núcleos Tradicionales, analizando su morfología y las características y valores naturales y culturales de su entorno, a los efectos de delimitar el ámbito de proximidad a los núcleos, establecer las condiciones de uso y de integración en el entorno y en relación con los núcleos, así como determinar las directrices generales que las nuevas edificaciones o el aumento de volumen de las existentes deban seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de cierres, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes.*
3. *Los Planes Generales, en el proceso de su aprobación o revisión, podrán incorporar en el suelo rústico las determinaciones a que se refiere el art.45.2.g) de la Ley, en cuyo caso no será precisa la tramitación del Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el apartado 1 de la presente disposición adicional.*

El art.45. Otras determinaciones del PGOU, en su punto 2., *Entre las determinaciones generales que puede incluir el Plan están...*, siendo la del apartado g):

g) Normas de protección del Suelo Rústico, así como las precisiones necesarias en relación con las posibilidades edificatorias permitidas o autorizables contempladas en esta Ley.

Así lo hace este PGOU estableciendo en su Normativa Urbanística y para los ámbitos que se detallan como R_PO*, el art.7.1.3. *Construcciones en Suelo Rústico*, puntos 4 a 8.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Incorporarán las medidas necesarias para armonizar las edificaciones y los elementos de urbanización con su entorno. Se atenderá a la integración de las nuevas construcciones con el carácter tradicional de los núcleos existentes, en especial en lo referido a alturas y volúmenes, y sin que ello deba entenderse como una necesidad de reproducir mimética y repetitivamente los modelos tipológicos rurales.

Se incluye una ficha individualizada de las condiciones particulares de desarrollo a que habrán de ajustarse los Ámbitos de Suelo Rústico de Protección Ordinaria en terrenos próximos a los suelos clasificados como Urbanos o a los Núcleos Tradicionales que define y delimita el PGOU.

La superficie del Ámbito señalada en cada ficha se ha de entender como estimada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes planos de ordenación del PGOU.

De conformidad con lo determinado en la Normativa Urbanística, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Las rasantes de los puntos periféricos de los correspondientes ámbitos delimitados serán las actualmente existentes, sin que la actuación que se trate pueda en modo alguno modificarlas, simplemente permitiéndose adaptaciones de estas rasantes periféricas en más o menos veinticinco centímetros -25 cm- para efectuar el acceso o entronque. Será exigible que el Proyecto de Ejecución de cada licencia, incluya un detallado levantamiento topográfico a escala de definición de al menos 1/500 y con curvas topográficas cada ½ m, que recoja todo el arbolado y la vegetación existente, con definición de especies y tamaños. Se respetará la vegetación existente. Se evitará particularmente la colocación de antenas, carteles o anuncios en todas aquellas zonas que funcionen como límites visuales del núcleo.

Se podrá permitir un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales del PGOU, cuya ocupación no podrá rebasar la máxima de la Ordenanza correspondiente.

En las fichas de los ámbitos de los SR_PO y por mandato de la Memoria Ambiental *se incluye al menos la siguiente información:*

1. *Condiciones de integración y adaptación al entorno*
2. *Características tipológicas relevantes, y condiciones volumétricas, teniendo en consideración las correspondientes a los Núcleos en los que se insertan*
3. *Condiciones estéticas y de diseño para las construcciones*
4. *Características, materiales y altura de los cerramientos*
5. *Adecuación de las edificaciones a la pendiente natural del terreno*
6. *Determinaciones para evitar los riesgos naturales.*

Los ámbitos que quedan con las determinaciones incorporadas en este PGOU y por tanto no necesitan de la aprobación de un PESR, son por orden alfabético:

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- ABAÑO NORTE
- ABAÑO SUR
- ACEBOSA, LA
- BARCENAL NORTE, EL
- BARCENAL SUDESTE, EL
- CANTIGERRA NORTE
- CANTIGERRA SUR
- GANDARILLA ESTE
- GANDARILLA SUR
- GERRA
- MIGEOS MORTE
- MIGEOS SUR
- PLAYA, LA
- RIBORIAS NORTE
- RIBORIAS SUR
- RUPUENTE ESTE
- RUPUENTE OESTE
- SANTILLÁN
- VALLES ESTE
- VALLES NORTE
- VALLES OESTE

Art. 7.11.5. Fichas de desarrollo de los posibles Planes Especiales en los ámbitos delimitados de R_PO en terrenos próximos a los suelos clasificados como Urbano o de Núcleo Tradicional**

El art.113 de la LOTRUSCa, *Régimen del Suelo Rústico de Protección Ordinaria*, en el punto 2 regula que *"en las condiciones que el planeamiento establezca, en el Suelo Rústico de Protección Ordinaria podrán ser autorizadas"* y entre las posibles las incluidas en el apartado:

"e) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos establecidos en las disposiciones adicional 5ª y transitoria 9ª de la Ley."

La Disposición Adicional 5ª *Normativa aplicable a los Planes Especiales de Suelo Rústico – PESR-...*, en su punto 1:

"1. ... se podrá aprobar un Plan Especial de Suelo Rústico que seguirá el procedimiento previsto en el art.76.3 de la Ley...."

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

El PGOU delimita los ámbitos recogidos en los planos de Ordenación con las letras R_PO** y en las siguientes fichas, en "terrenos próximos a los Núcleos Tradicionales" de Suelo R_PO en los que se pueden desarrollar estos PESR que deberán realizarse *"analizando su morfología y las características y valores naturales y culturales de su entorno, a los efectos de...establecer las condiciones de uso y de integración en el entorno y en relación con los núcleos,..."*.

Deberán también *"determinar las directrices generales que las nuevas edificaciones...deban seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de cierres, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes."*

El PGOU establece las siguientes Directrices Generales para la nuevas Edificaciones que los PESR podrán detallar pero no incumplir:

- Lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la LOTRUSCa como *Normas de Aplicación Directa*. Entre las que se destacan:
 - *Las construcciones y cierres que se realicen, tendrán que desplazarse un mínimo de tres -3- m. del límite exterior de la calzada de la vía pública a que den frente, salvo que por la aplicación de la legislación de carreteras proceda una distancia superior. De acuerdo a lo establecido por el art.114.1.f) y g) de la LOTRUSCa, los propietarios cederán gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionarán, con ese límite, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente. Se respetarán y, en su caso, se repondrán, los cierres de piedra perimetrales de la parcela objeto de edificación, y se respetarán los setos vivos y arbolado relevantes.*
 - *No podrá edificarse con una altura superior a tres -3- plantas, incluida la baja y el bajo cubierta, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de 1 m, de manera que la edificación resultante no exceda de las 3 plantas en todos y cada uno de los puntos del terreno.*
- Lo establecido en los apartados del art.114:
 - b) *Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.*
 - c) *Se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela*
 - d) *Las infraestructuras necesarias para obtener los servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.*
 - e) *Para la construcción de una vivienda, la parcela mínima será al menos de dos mil metros cuadrados -2.000- m², con la precisión que se realiza en la DT 9ª3.e) de la LOTRUSCa: de 1.500 m² cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta 50 m. medidos en proyección horizontal*

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

desde el borde del SU o del NT. La separación de la vivienda de las fincas colindantes no será inferior a diez -10- metros. El frente mínimo de parcela a vía o camino será de tres -3- metros.

- h) La altura máxima de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a nueve -9- m, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbrera, y la ocupación de parcela no superará el diez -10%- por ciento de su superficie, salvo cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio o de turismo rural, que podrá llegar hasta el quince -15%- por ciento.*
- i) Las explotaciones agropecuarias permitidas por el PGOU, así como sus ampliaciones, tendrán en cualquier caso la condición de uso compatible con las construcciones residenciales y de ocio y turismo rural que se edifiquen al amparo de esta sección.*
- j) Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.*
- Se determinan las siguientes Condiciones de Diseño:
 - *La cubierta se situará enteramente dentro del espacio teórico derivado de un trazado que se ajustará en todo a:*
 - *Los planos límite de la cubierta tendrán una pendiente máxima del treinta -30- %.*
La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.
 - *La altura máxima de coronación del edificio a la cara inferior del alero será de cuatro y medio -4'5- m.*
 - *No se permiten quiebros ni cambios de pendiente en el trazado de los faldones de cubierta o en la cumbrera.*
 - *Incorporarán las medidas necesarias para armonizar las edificaciones y los elementos de urbanización con su entorno. Se atenderá a la integración de las nuevas construcciones con el carácter tradicional de los núcleos existentes, en especial en lo referido a alturas y volúmenes, y sin que ello deba entenderse como una necesidad de reproducir mimética y repetitivamente los modelos tipológicos rurales.*
- Las NUR fijan otras condiciones de diseño permitidas para este tipo de edificaciones en el art.69 y siguientes, sobre Condiciones de la edificación.
- Las siguientes reglas que deben respetar las construcciones del punto 3 de la Disposición Transitoria 9ª. *Construcciones en Suelo Rústico:*
 - a) *Las características de la edificación serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas del núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las*

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.

- b) *El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el Núcleo Tradicional en el momento de la aprobación definitiva del correspondiente PESR.*

En los ámbitos incluidos en el PORN además se cumplirán los requisitos de su art.41:

- *Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización e integración con su entorno. El Ayuntamiento o la Administración Gestora del Parque podrán exigir la presentación de estudios de integración paisajística o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejados el conjunto de edificaciones existentes próximas al inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro, en los términos del punto 4 de este apartado.*
- *Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, el respeto a la presencia de hitos paisajísticos de interés, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada atendiendo los invariantes del núcleo preexistente, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno más próximo.*
- *En las nuevas edificaciones se deberá justificar el cumplimiento de las siguientes condiciones de integración y acondicionamiento de la parcela:*
 - ***No se podrá alterar ni modificar la estructura parcelaria existente.*** Por tanto no hay Parcela Mínima, sino la existente.
 - *La parcela deberá contar con acceso rodado desde camino público municipal.*
 - *Quedan prohibidos los movimientos de tierra que alteren la topografía natural del terreno en el espacio libre de edificación.*
 - *Sólo se permitirá la urbanización interior de un 10% de la superficie de ocupación de la edificación. El resto de la parcela mantendrá sus condiciones naturales permitiéndose únicamente la plantación de especies arbóreas o arbustivas autóctonas, quedando expresamente prohibida la urbanización de los caminos y accesos interiores utilizando firmes rígidos o semirrígidos.*
 - *Las parcelas con vegetación autóctona deberán procurar en la medida de lo posible el mantenimiento e integración de la misma y, en caso de no ser posible, asegurar su reposición.*
- *A efectos de justificar la integración paisajística de las rehabilitaciones y nuevas construcciones, la Administración Gestora podrá solicitar del promotor la siguiente documentación:*
 - *Identificación y características de la localización de la edificación y de su entorno en un radio mínimo de mil -1.000- metros.*
 - *Identificación y características del núcleo o núcleos de población más próximos analizando su morfología y las características tipológicas de la edificación en cuanto a forma y dimensión de los huecos, características de las cubiertas y las fachadas: colores, materiales, anexos, cuerpos volados, etc.*

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- Descripción del acceso y condiciones de mejora del mismo.
- Identificación y descripción de los elementos topográficos artificiales tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, setos y otros análogos, incorporando determinaciones para su conservación o restauración en aquellos que favorezcan la integración paisajística.
- Descripción de la vegetación existente y condiciones de las operaciones de jardinería y paisajismo planteadas en el entorno inmediato de la edificación y en el entorno de la finca.
- Especificación de las características estéticas y volumétricas de las edificaciones y construcciones previstas incluyendo una fotocomposición (combinación de imágenes fotográficas, dibujos, gráficos o infografías) con vistas desde el núcleo o núcleos más próximos, así como desde los caminos de acceso, debiendo incluir en dichas vistas los elementos del patrimonio cultural catalogados tanto por la legislación sectorial como por el planeamiento territorial o municipal.
- En el caso de rehabilitación de edificaciones, descripción de antecedentes indicando su situación legal y licencias que lo amparen y sus características principales en cuanto a dimensiones, superficies construidas, alturas, composición de fachadas, materiales, etc. Todo ello incluido en una memoria que contendrá un levantamiento topográfico acompañado de fotografías del estado actual e histórico si las hubiere.

La competencia y el procedimiento para autorizar las construcciones en Suelo Rústico están establecidas en los artículos 115 y 116 de la LOTRUSCa, o Ley que la sustituya.

Sobre los terrenos afectados por los Riesgos Geológicos acreditados, el Proyecto de edificación deberá ir acompañado de un Estudio Geotécnico específico del lugar que estudie exhaustivamente la capacidad del suelo ante el Riesgo marcado, Kárstico o de Deslizamientos Superficiales.

Los [Planes Especiales](#) de los ámbitos incluidos en el Parque Natural se deberán remitir a la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza para su informe previo, y concretamente al objeto de comprobar su adecuación a los criterios establecidos en el art.40 del PORN.

Los ámbitos que delimita el PGOU y donde es posible la realización y aprobación de PESR, son:

- LA BARQUERA
- EL BARCENAL NORTE
- EL BARCENAL MIES DE ARRIBA CENTRO
- EL BARCENAL MIES DE ARRIBA OESTE
- BORIA
- CARDEO
- GANDARILLA CENTRO
- GANDARILLA NORTE
- GANDARILLA OESTE
- HORTIGAL, EL
- MIGEOS ESTE

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- MIGEOS OESTE
- LA REVILLA
- SANTILLÁN
- SEJO
- VALLES MIES
- VALLES NORDESTE y
- VALLES NOROESTE

Art. 7.11.6. Prevención de riesgos

Se seguirá lo establecido en el art.15.3 del POL, o norma que lo sustituya, Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, no se podrán implantar nuevas explotaciones forestales intensivas a una distancia inferior de cincuenta -50- metros de núcleos de población. Del mismo modo, y salvo justificación expresa de la necesidad de su emplazamiento en dicho ámbito, en los nuevos crecimientos urbanísticos no podrán implantarse edificaciones a una distancia inferior a la anteriormente establecida.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

TÍTULO 8. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 8.1.1. Definición y ámbito

1. Son los suelos así clasificados por el PGOU, y grafiados en los Planos de Ordenación con las siglas URB, que pueden ser objeto de transformación por ser los precisos e idóneos para atender las necesidades de desarrollo urbanístico.
2. Todos los que quedan incluidos en la Zona de Uso General del PORN, se ajustarán a las limitaciones establecidas en los artículos 37 a 40 y 42 del PORN.

Art. 8.1.2. Delimitado y Residual

1. Son Suelo Urbanizable Delimitado los terrenos que el Plan General define por su situación colindante con los núcleos para garantizar un desarrollo urbano racional.
2. Se establecen las concretas condiciones de ejecución en este tipo de suelo en las fichas individuales de cada Sector a efectos de su urbanización, que se formalizan como Anejo: Fichas del Suelo Urbanizable Delimitado.
3. Los terrenos no incluidos en esa categoría, tienen la consideración de Suelo Urbanizable Residual, pudiendo desarrollarse aquellos destinados a uso residencial una vez agotado mayoritariamente el Suelo Urbanizable Delimitado.
4. Se establecen los criterios y condiciones para la delimitación de Sectores y la aprobación de los correspondientes Planes Parciales en la Memoria y en las fichas individuales de cada Sector propuesto, que se formalizan como Anejo: Fichas del Suelo Urbanizable Residual.

Art. 8.1.3. Desarrollo

1. El Suelo Urbanizable sin Ordenación Detallada incluida en el PGOU, se desarrollará mediante Planes Parciales. Abarcarán la totalidad del ámbito del Sector correspondiente, conformando una única unidad de actuación.
2. Los Planes Parciales cumplirán, las obligaciones de contenido y otras que les señalan la Ley del Suelo y demás normativa de aplicación, y las determinaciones establecidas por el planeamiento.
3. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo establecido en las fichas pormenorizadas de cada sector, pudiendo detallar, completar y/o desarrollar las definiciones y condiciones generales recogidas en los mismos.
4. Los trazados de viario previstos en las correspondientes fichas tienen carácter indicativo.
5. Con la finalidad de garantizar el abastecimiento de agua, la concesión de licencias queda supeditada a la garantía previa por parte del organismo competente de la existencia y disponibilidad del recurso.

Art. 8.1.4. Gestión

1. Las unidades de ejecución se establecerán en los planes parciales correspondientes.
2. El sistema de actuación se establece en cada ficha y en general será el de Compensación.

Art. 8.1.5. Criterios de ordenación

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y en los siguientes criterios:

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- Integrar en el sistema de espacios libres la vegetación existente.
- Crear corredores verdes y peatonales practicables coherentes con la ordenación de los terrenos externos al sector, garantizando la continuidad de itinerarios por el viario exterior y la integración visual de los bordes entre tipos de suelo.
- El sistema viario garantizará accesibilidad a todas las parcelas y dotaciones, y la continuidad de itinerarios interiores.
- Buscar la agrupación de los equipamientos y espacios libres de carácter local, de modo que se creen focos de atracción en el tejido. El emplazamiento de las dotaciones garantizará una buena accesibilidad, y su integración en la estructura urbana del Plan. Además estos focos se alejarán de los viarios de primer orden y/o con intensidades de tráfico elevadas.
- En áreas de vivienda unifamiliar se tenderá a concentrar los espacios libres, buscando conseguir una mejor utilización y mantenimiento de los mismos.
- El trazado viario será mallado y continuo.
- Se procurará mantener la sección de calle con una distancia entre alineaciones igual o mayor a la más alta de la edificación que las conforme.
- En las zonas de Suelo Urbanizable que incluyan en su delimitación cauces de Dominio Público Hidráulico deberán, además de conservar el cauce natural, resultar compatibles con lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero), respecto a la zona de flujo preferente.
- Si el suelo está afectado por las zonas señaladas. en la información facilitada por la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria en el Mapa de Procesos, trasladada a los planos de Información y Ordenación, que se entienden por tanto acreditados, de Riesgos Geológico por Hundimientos Kársticos –HK- o por Laderas con Deslizamientos Superficiales –DS-, cualquier proyecto de construcción deberá ser realizado previo Estudio Geotécnico específico del riesgo en el lugar. Se *propondrán* en su caso las medidas correctoras necesarias para evitar cualquier riesgo detectado.
- En los terrenos donde exista afección por riesgos geológicos no podrá aprobarse ningún proyecto que pueda resultar afectado por estos riesgos, ni que pueda aumentar las probabilidades o las consecuencias de los mismos.
- El régimen de usos donde se superponga la afección por riesgos serán acordes con el potencial de riesgo, estando prohibida la construcción sobre dolinas y cualquier otra estructura geomorfológica que sea indicativa de la existencia de un desarrollo kárstico en profundidad.

Art. 8.1.6. Derechos

Mientras no se apruebe definitivamente el Plan Parcial, y sin perjuicio de lo establecido en el art.107 de la LOTRUSCa, o ley que la sustituya, los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar, disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos. Durante ese tiempo, se aplicará para este tipo de suelo el régimen establecido para el Suelo Rústico de Protección Ordinaria, con la excepción de las viviendas unifamiliares a que hace referencia el apartado 2.e del art.113 de la LOTRUSCa, respecto de las que se seguirá el siguiente régimen:

- *Estarán prohibidas en el Urbanizable Delimitado.*
- *Serán posibles en el Urbanizable Residual en los términos del art.114 de la LOTRUSCa, o ley que la sustituya.*

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

TÍTULO 9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN Y CLASIFICACIÓN

Art. 9.1.1. Definición y ámbito

1. Son los terrenos delimitados como tales en la documentación gráfica, por verificar los requisitos establecidos en el art.95 de la LOTRUSCa, o ley que la sustituya.
2. Todos los que quedan incluidos en el ámbito del PORN, se ajustarán a las limitaciones establecidas en los artículos 37 a 40 y 42 del PORN.
3. En el desarrollo del planeamiento, se incorporarán al Suelo Urbano los terrenos que, en ejecución de los Planes Parciales, alcancen los grados de urbanización establecidos.

Art. 9.1.2. Categorías en Suelo Urbano

1. El Plan incorpora las siguientes categorías de Suelo Urbano:
2. Consolidado (UC).
3. No consolidado (UNC).
4. El Consolidado comprende aquellos Suelos Urbanos en los que la urbanización se encuentra concluida y la ordenación existente es acorde con el planeamiento.
5. El No Consolidado comprende los terrenos del Suelo Urbano que el PGOU define expresamente como tal, por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el PGOU prevé una ordenación sustancialmente distinta de la existente.

Art. 9.1.3. Regulación del Suelo Urbano

Se regula el Suelo Urbano estableciendo coordinadamente sus condiciones de Calificación y Gestión.

El conjunto de condiciones urbanísticas aplicables es el resultante de:

Las condiciones de ordenación y gestión recogidas en este título.

Las determinaciones gráficas de los Planos de Ordenación y de Gestión del Suelo.

Las ordenanzas aplicables conforme quedan recogidas en el Título 10 de la Normativa.

Lo establecido en las fichas pormenorizadas que incorpora la Normativa.

Las demás determinaciones de la Normativa que fuesen aplicables.

En el caso de edificación catalogada su régimen de ordenación será el señalado en el Título 5 de la Normativa más lo dicho respecto a régimen de usos en el art.9.2.5.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 2. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO**Art. 9.2.1. Calificación del suelo**

1. Se entiende por zona el conjunto de los terrenos a los que el PGOU asigna la misma calificación o uso pormenorizado, y para los que establece condiciones particulares de uso y edificación.
2. Se entiende por área específica un ámbito expresamente delimitado con regulación propia en cuanto a usos y tipologías características y demás condiciones de ordenación.

Art. 9.2.2. Zonas

Las condiciones particulares de zona concretan el régimen urbanístico de los terrenos y edificaciones. Para ello aumentan, completan o modulan las condiciones generales de edificación (Título 3) o usos (Título 4) aplicables en el conjunto del municipio. Las condiciones particulares no pueden servir para contravenir lo reglado con carácter general en los mencionados títulos, salvo mención expresa. De este modo, si en algún caso se percibe contradicción, se estará sin excepción a la condición que redunde en menor edificabilidad, superficie construida, altura, ocupación, volumen, rango de usos o, en general, aprovechamiento urbanístico.

Art. 9.2.3. Zonas: aplicación

1. El Plan aplica la calificación (o condiciones de zona) de los terrenos:
 - Directamente en Suelo Urbano o en determinados fragmentos de suelos clasificados como Urbanizables o Rústico
 - Indirectamente, mediante referencias en las instrucciones a ser tenidas en cuenta en el desarrollo de planeamiento.
2. En su ámbito de aplicación, las condiciones particulares de zona son de obligado cumplimiento para:
 - La redacción de proyectos, concesión de licencias y ejecución de obras.
 - La redacción y aprobación de figuras de planeamiento, o complementarias del planeamiento, cuando las instrucciones para su desarrollo hicieran referencia a condiciones de zona y en los términos en que se haga dicha referencia.

Art. 9.2.4. Calificación del suelo: zonas

1. El Plan acota el ámbito de aplicación de cada zona mediante el correspondiente grafiado o tramado que figura en los planos y/o mediante unas siglas que facilitan su identificación.
2. Se entiende por unidad de zona el ámbito continuo de suelo en el que rige una única ordenanza.
3. El Plan establece las siguientes zonas:
 - SUR 1 Suelo Urbano Residencial 1
 - SUR 2 Suelo Urbano Residencial 2
 - SUR 3 Suelo Urbano Residencial 3
 - SUR 4 Suelo Urbano Residencial 4

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- SUR 5 Suelo Urbano Residencial 5
- SUR 6 Suelo Urbano Residencial 6
- SUR 7 Suelo Urbano Residencial 7
- SUR 8 Suelo Urbano Residencial 8
- SUR 9 Suelo Urbano Residencial 9
- SUR 10 Suelo Urbano Residencial 10
- SUR 11 Suelo Urbano Residencial 11
- SUR 12 Suelo Urbano Residencial 12: Colectivo-Hotelero
- SUR 13 Suelo Urbano Residencial 13
- VPP Suelo Urbano Residencial Viviendas con algún régimen de Protección Pública
- P Suelo Urbano Productivo
- ZEL Zona de Espacios Libres
- EQ Equipamientos
- PEPRI Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo
- BI Bienes de Interés Cultural, Inventariados o Incoados
- Viario
- INFRA Infraestructuras

4. Las condiciones particulares de cada zona se detallan en los capítulos del Título 10 de la Normativa.

Art. 9.2.5. Calificación de suelo: usos de edificación catalogada

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

- Los existentes.
- Los correspondientes al grado que señalase la ordenanza aplicable en la edificación colindante.
- En el caso en que la edificación colindante presentase más de un grado, primarán los residenciales sobre los de actividades terciarias y éstas sobre los demás.
- En todo caso son autorizables los usos dotacionales.

Art. 9.2.6. Condiciones particulares de calificación para cada una de las categorías de Suelo Urbano

La calificación otorgada en los Planos de Ordenación a los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado (UC) y Suelo Urbano No Consolidado (UNC) se aplica de acuerdo con las ordenanzas establecidas en el Título 10 de la Normativa.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 3. GESTIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 9.3.1. Régimen de aprovechamiento en Suelo Urbano

1. Los propietarios de inmuebles en Suelo Urbano tienen derecho al aprovechamiento patrimonializable o a su equivalente económico.
2. La adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico se hará mediante el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística y en el PGOU.
3. El aprovechamiento tipo unitario será, para cada Unidad de Actuación, el que figura en la Memoria de Ordenación.

Art. 9.3.2. Concreción del aprovechamiento tipo

1. La aplicación efectiva del aprovechamiento se hará:
 - En solares, cuando se produzca su edificación.
 - En terrenos edificados, cuando se produzca la sustitución de la edificación existente.
 - En obras de ampliación, reestructuración y rehabilitación, al materializarse el incremento de la superficie edificada.
2. El aprovechamiento otorgado por el PGOU se consolidará mediante cualquiera de los usos admisibles.
3. Lo anterior se entiende sin perjuicio de los mecanismos de ajuste contemplados en el art.127 de la LOTRUSCa, o ley que la modifique, de las reducciones sancionadoras consecuencia del incumplimiento de plazos o de los deberes de la propiedad, o de lo especificado con carácter particular en las fichas individualizadas de los ámbitos de gestión.
4. La voluntaria renuncia a materializar total o parcialmente los aprovechamientos otorgados no generará merma alguna en la cuantía de las cesiones a realizar ni en las obligaciones a atender cualquiera que sea su origen y naturaleza.

Art. 9.3.3. Concreción del aprovechamiento

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el conjunto de usos lucrativos permitidos por el planeamiento, cuantificados en función del uso y la intensidad previstos por aquél. A tal efecto el Plan señala coeficientes de homogeneización entre usos.
2. Se entiende por aprovechamiento urbanístico privatizable la superficie construible homogeneizada respecto al uso característico que el titular de un terreno puede incorporar a su patrimonio de acuerdo con lo que determine el planeamiento y previo cumplimiento de las cesiones, cargas y deberes legalmente establecidos.
3. Se entiende por aprovechamiento medio de un concreto ámbito, el resultado de dividir su aprovechamiento urbanístico total por la superficie de dicho ámbito. Se calculará conforme a lo establecido en el art.125 de la LOTRUSCa, o ley que la modifique.
4. La concreción del aprovechamiento se realizará de acuerdo con lo establecido en los arts. del 123 al 128 de la LOTRUSCa, o ley que la modifique.

Art. 9.3.4. Edificabilidad a efectos de aprovechamiento

A efectos de cómputo de aprovechamiento se considerará la totalidad de la superficie construida computable.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 9.3.5. Coeficientes de ponderación entre usos

1. El art.123.2 establece que para ello el PGOU "fijará motivadamente los Coeficientes de Ponderación relativa entre los usos y tipologías más característicos del ámbito de que se trate, y los demás de la superficie o Sector". Se obtienen los valores tomando los precios fijados para el municipio en las distintas tipologías existentes en Cantabria de Vivienda con algún régimen de Protección Pública, VPP
 - Régimen protección Autonómica (VPP-RAC) $1'8 \times 758 \text{ €/m}^2\text{u} \times 0'8 \text{ m}^2\text{u/m}^2\text{c} = 1.091'52 \text{ €/m}^2\text{c}$
 - Régimen General (VPO-RG) $1'6 \times 758 \text{ €/m}^2\text{u} \times 0'8 \text{ m}^2\text{u/m}^2\text{c} = 970'24 \text{ €/m}^2\text{c}$
 - Régimen Especial (VPO-RE) $1'5 \times 758 \text{ €/m}^2\text{u} \times 0'8 \text{ m}^2\text{u/m}^2\text{c} = 909'60 \text{ €/m}^2\text{c}$
2. De los datos estadísticos que publica la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda del Ministerio de Fomento en el *Observatorio de Vivienda y Suelo*, el precio más reciente -3º trimestre de 2014- de la *vivienda libre* -sin protección- en Cantabria es $1.497'1 \text{ €/m}^2$, pero que a noviembre de 2014 y tomando datos de la principal inmobiliaria, suben a medias de 1.858 €/m^2 sobre 124 viviendas usadas en buen estado ya que no hay datos de obra nueva, por lo que se estima por el lado de la prudencia, una media de 1.400 €/m^2 .
3. Con esos datos base, con los coeficientes de tipología y uso que utiliza el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria y ajustando los valores, se fijan los siguientes:

USO	COEFICIENTE
VIVIENDA SIN PROTECCIÓN, USO HOTELERO, COMERCIAL, OFICINAS Y DOTACIONAL	1'00
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA-RÉGIMEN AUTONÓMICO (VPP-RAC)	0'80
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL-RÉGIMEN GENERAL (VPO-RG)	0'71
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL -RÉGIMEN ESPECIAL (VPO-RE)	0'67
PRODUCTIVO	0'67

Tabla 2. Coeficientes de ponderación entre usos

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

TÍTULO 10. ORDENANZAS DE ZONA

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES

Art. 10.1.1. Usos permitidos

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las Ordenanzas.

Art. 10.1.2. Usos prohibidos

Son aquellos que no se consienten en determinadas condiciones en las zonas que se señalan en las Ordenanzas.

Art. 10.1.3. Usos compatibles

Son aquellos que se consienten en determinadas condiciones en las zonas que se señalan en las Ordenanzas.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL

Art. 10.2.1. Usos permitidos por categorías:

1. Uso Vivienda. En categorías primera, segunda y tercera.
2. Uso Garajes y aparcamiento. En categorías primera y segunda.
3. Uso Artesanía. En categorías primera, segunda y tercera.
4. Uso Industria. En categorías primera, segunda y tercera.
5. Uso Hotelero. En categorías primera y segunda.
6. Uso Comercial. En categorías primera, segunda, tercera y cuarta.
7. Uso Oficinas. En categorías primera y segunda.
8. Uso Espectáculos. En categorías primera y segunda.
9. Uso Salas de Reunión y Hostelero. En categorías primera y segunda.
10. Uso Religioso. En categorías primera, segunda, tercera y cuarta.
11. Uso Cultural. En categorías primera y segunda.
12. Uso Deportivo. En categorías primera y segunda.
13. Uso Sanitario. En categorías primera, segunda y tercera.

Art. 10.2.2. Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos los demás usos no expresamente señalados.

Art. 10.2.3. Ordenanzas reguladoras de la edificación

1. Alineaciones: Los retranqueos y alineaciones serán, con preferencia, aquellos que se indican en el Plan, y únicamente en el caso en que no estuviesen considerados, los indicados en las Ordenanzas para cada una de las zonas.
2. Elementos arquitectónicos: Se recomienda, sin coartar la creatividad, el uso de los elementos tradicionales, tales como arcos, solanas, balcones, miradores, huecos en vertical, portaladas y tapias de mampostería, cubiertas a dos aguas, aleros grandes, etc. Se prohíbe en viviendas las plantas bajas diáfanas.
3. Materiales: Deberán usarse en cubiertas la cerámica en su color, quedando expresamente prohibido el fibrocemento, pizarra, etc.,..., excepto en naves agrícolas e industriales donde se admitirán chapas en color rojo o verde.
 - Las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera con contraventanas interiores o postigos, u otro material con acabado o aspecto similar a madera.
 - En fachadas se usará preferentemente la piedra en todas sus aplicaciones, y los revocos en blanco o tonos ocres.
4. Edificaciones por encima de la línea de alero: Únicamente cuando la planta bajo cubierta se destine a vivienda, se permitirán buhardillones o casetones de anchura máxima no superior a 2 m; la separación entre los mismos no serán inferior a 3 m. El retranqueo mínimo entre la fachada del casetón y del alero correspondiente será como mínimo de 2 m. La pendiente de la cubierta de los mismos será igual a la de la cubierta principal. No obstante el Plan recomienda la realización de los huecos en el plano de la cubierta, sin volúmenes sobresaliendo de las pendientes de los tejados.
 - A efectos del cómputo de superficies mínimas por las Normas de Habitabilidad, solamente para las Ordenanzas SUR-1 a SUR-9, se considerarán las superficies con altura superior a 2 m.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- La inclinación máxima de la cubierta no podrá ser superior al 60% ni inferior al 30%, contadas a partir de la altura máxima permitida y de una longitud de alero no superior a 1 m.
- 5. En las Ordenanzas SUR-10 a SUR-12 y NT: las pendientes de la cubierta estarán entre el 30 y el 50%.
- 6. Viviendas prefabricadas: Quedan sujetas a Licencia Municipal en cualquier clase de suelo, ya sean unifamiliares o colectivas, o con emplazamiento provisional o definitivo, en función de los parámetros urbanísticos de la Ordenanza que le corresponda a la parcela donde se sitúen.

Art. 10.2.4. Ordenanzas para reformas

1. Deberá respetarse lo existente, tanto en volumetría como en materiales, siempre que la edificación tenga valor ambiental.
2. En el caso de edificaciones ruinosas o anexos en mal estado, se tendrán en cuenta las limitaciones de obra de nueva planta.

Art. 10.2.5. Ordenanzas de derribo

1. Todo derribo de edificación existente dentro del término municipal, deberá tramitarse con Expediente de Derribo, tanto si se va a construir obra nueva sobre el solar resultante o no.
2. El Ayuntamiento podrá solicitar, a la vista del expediente, informes de la Consejería competente en materia de Patrimonio.

CAPÍTULO 3. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 1 (SUR 1)

Art. 10.3.1. Condiciones generales

1. TIPOLOGÍA: Edificación en línea, con medianerías, siguiendo las alineaciones existentes.
2. TIPO DE VIVIENDA:
 - Colectiva, o
 - Medianera.
3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: cien -100- m².
4. ALTURAS MÁXIMAS:
 - Quince -15- m. a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y cuatro plantas sobre esta (B+4).
 - La altura máxima de la cumbrera a la cara inferior del alero será de cuatro y medio -4'5- m.
 - La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de una -1- m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.
5. ALERO MÁXIMO: un -1- m. desde la línea de la fachada.
6. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: cien -100- %
7. RETRANQUEOS: Las alineaciones existentes.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 4. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 2 (SUR 2)

Art. 10.4.1. Condiciones generales

1. TIPOLOGÍA: Edificación en línea, con medianerías, siguiendo las alineaciones existentes.
2. TIPO DE VIVIENDA:
 - Colectiva, o
 - Medianera.
3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: cien -100- m².
4. ALTURAS MÁXIMAS:
 - Doce -12- m. a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y tres plantas sobre esta (B+3).
 - La altura máxima de la cumbrera a la cara inferior del alero será de cuatro y medio -4'5- m.
 - La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.
5. ALERO MÁXIMO: un -1- m. desde la línea de la fachada.
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: cuatro con tres -4'3- m²/m²
7. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: cien -100- %
8. RETRANQUEOS: Las alineaciones existentes.
9. FRENTE MÍNIMO DE FACHADA: seis -6- m.

CAPÍTULO 5. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 3 (SUR 3)

Art. 10.5.1. Condiciones generales

1. TIPOLOGÍA: bloque aislado, sin patios interiores.
2. TIPO DE VIVIENDA:
 - Unifamiliar hilera, o
 - Colectiva.
3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: quinientos -500- m².
4. ALTURAS MÁXIMAS:
 - Quince -15- m. a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y cuatro plantas sobre esta (B+4).
 - La altura máxima de la cumbrera a la cara inferior del alero será de cuatro y medio -4'5- m.
 - La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.
5. ALERO MÁXIMO: un -1- m. desde la línea de la fachada.
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1'7 m²/m²
7. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: cuarenta -40- %
8. RETRANQUEOS:
 - Al eje de la calle ocho -8- m.
 - A los colindantes cinco -5- m.
 - Los cierres, si los hay, cinco -5- m. al eje de la calle.
 - Entre edificios dentro de una misma parcela según lo descrito en el art.3.1.13. de esta Normativa.
9. LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: treinta y seis -36- m.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 6. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 4 (SUR 4)

Art. 10.6.1. Condiciones generales

1. TIPOLOGÍA: bloque aislado, sin patios interiores.
2. TIPO DE VIVIENDA:
 - Unifamiliar hilera, o
 - Colectiva.
3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: quinientos -500- m².
4. ALTURAS MÁXIMAS:
 - Nueve y medio -9'5- m. a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y dos plantas sobre esta (B+2).
 - La altura máxima de la cumbrera a la cara inferior del alero será de cuatro y medio -4'5- m.
 - La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.
5. ALERO MÁXIMO: un -1- m. desde la línea de la fachada.
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0'85 m²/m²
7. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: cuarenta -40- %
8. RETRANQUEOS:
 - Al eje de la calle ocho -8- m.
 - A los colindantes cinco -5- m.
 - Los cierres, si los hay, cinco -5- m. al eje de la calle.
 - Entre edificios dentro de una misma parcela según lo descrito en el art.3.1.134. de esta Normativa.
9. LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: treinta y seis -36- m.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 7. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 5 (SUR 5)

Art. 10.7.1. Condiciones generales

1. TIPOLOGÍA: bloque aislado, sin patios interiores.
2. TIPO DE VIVIENDA:
 - Unifamiliar hilera, o
 - Colectiva.
3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: quinientos -500- m².
4. ALTURAS MÁXIMAS:
 - Doce -12- m. a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y tres plantas sobre esta (B+3).
 - La altura máxima de la cumbrera a la cara inferior del alero será de cuatro y medio -4'5- m.
 - La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.
5. ALERO MÁXIMO: un -1- m. desde la línea de la fachada.
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1'15 m²/m²
7. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: cuarenta -40- %
8. RETRANQUEOS:
 - Al eje de la calle ocho -8- m.
 - A los colindantes cinco -5- m.
 - Los cierres, si los hay, cinco -5- m. al eje de la calle.
 - Entre edificios dentro de una misma parcela según lo descrito en el art.3.1.13. de esta Normativa.
9. LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: treinta y seis -36- m.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 8. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 6 (SUR 6)

Art. 10.8.1. Condiciones generales

1. TIPOLOGÍA: bloque aislado, sin patios interiores.
2. TIPO DE VIVIENDA:
 - Unifamiliar aislada, pareada o en hilera, o
 - Colectiva.
3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: quinientos -500- m².
4. ALTURAS MÁXIMAS:
 - Seis -6- m. a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y una planta sobre esta (B+1).
 - La altura máxima de la cumbrera a la cara inferior del alero será de cuatro y medio -4'5- m.
 - La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.
5. ALERO MÁXIMO: un -1- m. desde la línea de la fachada.
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0'60 m²/m²
7. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: veinticinco -25- %
8. RETRANQUEOS:
 - Al eje de la calle ocho -8- m.
 - A los colindantes cinco -5- m.
 - Los cierres, si los hay, cinco -5- m. al eje de la calle.
 - Entre edificios dentro de una misma parcela según lo descrito en el art.3.1.13. de esta Normativa.
9. LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: treinta y seis -36- m.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 9. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 7 (SUR 7)

Art. 10.9.1. Condiciones generales

1. TIPOLOGÍA: bloque aislado, sin patios interiores.
2. TIPO DE VIVIENDA:
 - Unifamiliar aislada, pareada o en hilera, o
 - Colectiva.
3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: ochocientos -800- m².
4. ALTURAS MÁXIMAS:
 - Seis -6- m. a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y una plantas sobre esta (B+1).
 - La altura máxima de la cumbrera a la cara inferior del alero será de cuatro y medio -4'5- m.
 - La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.
5. ALERO MÁXIMO: un -1- m. desde la línea de la fachada.
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0'35 m²/m²
7. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: veinticinco -25- %
8. RETRANQUEOS:
 - Al eje de la calle ocho -8- m.
 - A los colindantes cinco -5- m.
 - Los cierres, si los hay, cinco -5- m. al eje de la calle.
 - Entre edificios dentro de una misma parcela según lo descrito en el art.3.1.13. de esta Normativa.
9. LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: treinta y seis -36- m.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 10. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 8 (SUR 8)

Art. 10.10.1. Condiciones generales

1. TIPOLOGÍA: bloque aislado, sin patios interiores.
2. TIPO DE VIVIENDA:
 - Unifamiliar aislada, pareada o en hilera, o
 - Colectiva.
3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: mil -1.000- m².
4. ALTURAS MÁXIMAS:
 - Seis -6- m. a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y una planta sobre esta (B+1).
 - La altura máxima de la cumbrera a la cara inferior del alero será de cuatro y medio -4'5- m.
 - La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.
5. ALERO MÁXIMO: un -1- m. desde la línea de la fachada.
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0'3 m²/m²
7. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: quince -15-%
8. RETRANQUEOS:
 - Al eje de la calle ocho -8- m.
 - A los colindantes cinco -5- m.
 - Los cierres, si los hay, cinco -5- m. al eje de la calle.
 - Entre edificios dentro de una misma parcela según lo descrito en el art.3.1.13. de esta Normativa.
9. LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: treinta y seis -36- m.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 11. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 9 (SUR 9)

Art. 10.11.1. Condiciones generales

1. TIPOLOGÍA: Edificación en línea, con medianerías, ampliando la calle Trasversal a 9 m. por cesión de la parcela sur, y alineándose con la Avenida Miramar.
2. TIPO DE VIVIENDA:
 - Colectiva
 - Medianera.
3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: CIEN, 100 m².
4. ALTURAS MÁXIMAS:
 - Dieciocho, 18 m. a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y cinco, 5, plantas sobre esta (B+5).
 - Cuatro y medio, 4'5 m de la cumbrera a la cara inferior del alero.
 - La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.
5. ALERO MÁXIMO: un, 1 m. desde la fachada.
6. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: cien, 100%
7. RETRANQUEOS: un, 1 m. en la parcela sur a la alineación existente del vial transversal.
8. CESIONES PARA VIALES:
 - De la parcela sur en la Avenida Miramar, hasta la alineación con los edificios de la Avenida.
 - De la parcela sur en la Avenida Miramar, un, 1 m. en la transversal.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 12. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 10 (SUR 10)

Art. 10.12.1. Condiciones generales

1. TIPOLOGÍA: Vivienda unifamiliar, aislada o pareada.
2. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE POR VIVIENDA: ochocientos, 800, m² en tipología aislada y 700 m² en tipología pareada -necesarios al menos 1.400 m² para 2 viviendas pareadas-, salvo las menores existentes en el momento de la Aprobación Inicial.
3. ALTURAS MÁXIMAS:
 - Seis, 6 m. a la cara inferior del alero, en planta baja más otra (B+1).
 - Cuatro y medio, 4'5 m de la cumbrera a la cara inferior del alero. Como excepción, la altura máxima de las edificaciones entre medianerías no podrá exceder de la medida más restrictiva entre 6 m. y la altura media de las cornisas de los edificios medianeros.
 - La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.
4. ALERO MÁXIMO: un, 1 m. desde la fachada.
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0'3 m²/m²
6. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: treinta, 30%
7. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES: quince, 15m.
8. RETRANQUEOS:
 - Ocho, 8 m, la fachada al eje de la calle.
 - Tres, 3 m, a los colindantes salvo colindante pareado
 - En edificios entre medianerías correspondientes a agrupaciones en hilera de carácter tradicional, se mantendrá la alineación característica existente.
 - Los cierres, si los hay, cinco -5- m. al eje de la calle.
9. PLAZAS DE APARCAMIENTO MÍNIMAS: 2 plazas/vivienda

Art. 10.12.2. Condiciones específicas

1. En el interior de la parcela se plantarán árboles, uno por cada 50 m².
2. En el requisito anterior no computará el arbolado de cerramiento.

Art. 10.12.3. Usos

Uso predominante vivienda unifamiliar. A los usos complementarios permitidos se añade el Uso Agrícola en todas las categorías salvo los establos y estercoleros.

Art. 10.12.4. Agrupaciones de viviendas

Sin perjuicio de la necesidad de disponer de servicios urbanísticos ordinarios, se adaptarán a las peculiares condiciones del emplazamiento, preservando su naturaleza y características, para lo que se fijan las siguientes condiciones mínimas, en EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS YA CONSTRUIDAS:

- Se considera que una parcela está incluida en este apartado, siempre y cuando ésta sea independiente y la distancia entre los dos inmuebles medianeros sea inferior a 20 m. La ocupación en planta de estas parcelas podría llegar al 100% de su superficie, siempre y cuando las alineaciones frontal y trasera sean continuas y no exceda el fondo de 12 m. Cuando alguna de las edificaciones establecidas sea discontinua, será el Ayuntamiento el que establezca las alineaciones más convenientes para los intereses generales.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 13. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 11 (SUR 11)

Art. 10.13.1. Condiciones generales

1. TIPOLOGÍA: Vivienda unifamiliar, aislada o pareada.
2. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE POR VIVIENDA: quinientos, 500, m².
3. ALTURAS MÁXIMAS:
 - Seis, 6 m. a la cara inferior del alero, en planta baja más otra (B+1).
 - Cuatro y medio, 4'5 m de la cumbrera a la cara inferior del alero.
 - La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un, 1, m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.
4. ALERO MÁXIMO: un, 1 m. desde la fachada.
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: medio, 0'5, m²/m²
6. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: cincuenta, 50, %
7. RETRANQUEOS: al menos tres, 3 m, a todos los lindes salvo colindante pareado.
8. CIERRES: –si los hay- se recomiendan vegetales, como las orlas de laurel existentes que se deberán respetar. Sólo se permiten macizos con piedra y hasta un, 1, m. de altura.
9. PLAZAS DE APARCAMIENTO MÍNIMAS: 2 plazas/vivienda

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

**CAPÍTULO 14. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 12 (SUR 12) COLECTIVO-
HOTELERO**

Art. 10.14.1. Condiciones generales

1. TIPOLOGÍA: Edificación de tipo bloque, aislada, sin patios interiores.
2. USOS:
 - Vivienda Colectiva. Autorizada la unifamiliar aislada, pareada o en hilera.
 - Hotelero en todas sus categorías menos la de camping.
3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: quinientos, 500, m².
4. ALTURAS MÁXIMAS:
 - Nueve y medio, 9'5, m. a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y dos plantas (B+2).
 - La altura máxima de la cumbrera a la cara inferior del alero será de cuatro y medio, 4'5, m.
 - La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un, 1, m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.
5. ALERO MÁXIMO: un, 1 m. desde la fachada.
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0'818 m²/m²
7. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: cincuenta, 50, %
8. RETRANQUEOS: al menos tres, 3 m, a todos los lindes salvo colindante pareado.
9. CIERRES: –si los hay- se recomiendan vegetales, como las orlas de laurel existentes que se deberán respetar. Sólo se permiten macizos con piedra y hasta un, 1, m. de altura.
10. LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: treinta y seis, 36, m.
11. PLAZAS DE APARCAMIENTO MÍNIMAS: 2 plazas/vivienda y 1 plaza/habitación hotelera

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 15. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 13 (SUR 13)

Art. 10.15.1. Condiciones generales

1. TIPOLOGÍA: bloque aislado, sin patios interiores.
2. TIPO DE VIVIENDA:
 - Unifamiliar hilera, o
 - Colectiva.
3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: quinientos -500- m².
4. ALTURAS MÁXIMAS:
 - Catorce -14- m. a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y tres plantas sobre esta (B+3).
 - La altura máxima de la cumbrera a la cara inferior del alero será de cuatro y medio -4'5- m.
 - La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.
5. ALERO MÁXIMO: un -1- m. desde la línea de la fachada.
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1'15 m²/m²
7. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: cuarenta -40- %
8. RETRANQUEOS mínimos:
 - Al eje de la calle tres -3- m.
 - A los colindantes cuatro -4- m.
 - Entre edificios dentro de una misma parcela según lo descrito en el art.3.1.13. de esta Normativa. Para el máximo de plantas, con un mínimo permitido de diez con setenta -10'7- m.
9. LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: treinta y seis -36- m.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

**CAPÍTULO 16. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL EN VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN
REGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)**

Art. 10.16.1. Definición y ámbito

1. Son las zonas específicas para Viviendas con algún régimen de Protección Pública. Por ello se entiende como limitadora para la edificación en las zonas calificadas con esta Ordenanza, pero no exclusiva de este tipo de viviendas en el resto de las ordenanzas residenciales, en que en todos los casos se consideran como viviendas posibles pero adaptadas a la edificabilidad de la ordenanza y a las distintas tipologías, volúmenes y formas.
2. Su localización responde a un criterio de oportunidad y a una zonificación planeada localizándose indistintamente en diversos lugares, pero siempre inmersos en áreas residenciales. De ellas tomarán las condiciones tipológicas, de altura de la edificación, de posición y estéticas, en todo lo que no suponga contradicción con la normativa estatal y autonómica vigentes en este ámbito, que imposibilitará su calificación.
3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0'89 m²/m².
4. Su falta de realización y posible intento de cambio de ordenanza conllevaría el correspondiente trámite de Modificación Puntual del Plan General.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 17. ORDENANZA SUELO URBANO PRODUCTIVO (P)**Art. 10.17.1. Definición y ámbito**

Se entiende por zona de edificación productiva los terrenos destinados por el PGOU a albergar actividades productivas, delimitados en la documentación gráfica.

Art. 10.17.2. Parcela

Parcela mínima quinientos -500- m².

Art. 10.17.3. Posición de los edificios

1. La ocupación por construcciones vinculadas a tal fin no podrá superar los dos tercios (66'67%) de la superficie del sector de que se trate.
2. Toda edificación y/o, instalación se retranqueará del perímetro de la parcela una distancia igual a su altura de fachada reducida en cuatro -4- m., con un mínimo de cinco -5- m.

Art. 10.17.4. Forma de los edificios

1. La altura máxima de coronación de las edificaciones y/o instalaciones será de nueve y medio -9'5- m.
2. En casos de estricta necesidad, y acreditando ésta en función de la actividad productiva implantada en la parcela, podrá superarse la altura máxima señalada sometiendo el expediente a la tramitación establecida para los Estudios de Detalle.

Art. 10.17.5. Condiciones específicas

1. En el interior de la parcela industrial se plantarán árboles en una proporción no inferior a un árbol por cada cien -100- m² de solar. Además se añadirá uno más por cada quinientos -500- m² de solar o fracción. Pueden estar distribuidos y agrupados en diversas zonas conforme al aprovechamiento del espacio y a la buena imagen visual del conjunto.
2. En el requisito anterior no computará el arbolado de cerramiento.
3. Deberá preverse un espacio para aparcamiento de un -1- vehículo por cada doscientos -200- m² de parcela neta, en su interior.
4. La edificabilidad sobre parcela neta será medio -0'5- m²/m².

Art. 10.17.6. Usos

1. El uso dominante será el de actividades productivas en cualquiera de sus grupos.
2. Son compatibles los usos de aparcamiento en los edificios e infraestructuras.
3. Son usos prohibidos todos los demás.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 18. ORDENANZA DE ZONA DE ESPACIOS LIBRES (ZEL)

Art. 10.18.1. Definición y ámbito

1. Son los terrenos destinados por el PGOU al ocio, juegos, y actividades de esparcimiento - no deportivas- al aire libre, y al ajardinamiento arbolado u ornato de espacios carentes de edificación, delimitados en la documentación gráfica.
2. Los espacios libres señalados por el PGOU son o serán de titularidad pública, salvo en aquellos en que expresamente se indique su carácter privado.

Art. 10.18.2. Condiciones de diseño

1. Los proyectos de primera implantación de espacios libres se ajustarán a:
 - Tendrán carácter unitario.
 - Potenciarán su uso y disfrute por la población colindante: áreas estanciales, de paseo, de juegos u ocio activo.
 - Darán prioridad a tratamientos arbolados y ajardinamiento de moderada exigencia de mantenimiento.
2. Los Planes Parciales, Especiales y los Estudios de Detalle incluirán propuestas de diseño, como mínimo a nivel de Avance, de cuantos espacios libres figuren en su interior. No computarán como ZEL de carácter local aquellos terrenos que, una vez urbanizados, cuenten con pendientes superiores al 10% en más de un 80% de su superficie.
3. Su ubicación, diseño, tratamiento y mantenimiento deberán favorecer la biodiversidad y ayudar a la mejora de los recursos naturales, contribuyendo a la existencia de corredores ecológicos y de áreas de amortiguación, realizando un uso eficiente del agua y un tratamiento adecuado de los residuos, ajustándose a lo previsto en el art.23.h) del PORN.
4. La iluminación deberá limitarse a la necesaria por razones de accesibilidad y seguridad, utilizándose luminarias energéticamente eficientes y que no contribuyan a la contaminación lumínica.
5. Incluirán elementos informativos sobre el Parque Natural de Oyambre y sus recursos en caso de encontrarse en su interior.
6. Se limitarán al máximo los movimientos de tierras, respetándose la topografía natural e integrando los elementos geomorfológicos en el diseño, minimizando las obras de urbanización.
7. La alteración de la vegetación natural existente se limitará a lo estrictamente necesario por motivos de seguridad o accesibilidad. En el caso de plantación de vegetación, habrán de utilizarse exclusivamente especies vegetales autóctonas y, preferentemente, propias del área concreta en la que se ubique el parque o zona verde.
8. No podrán utilizarse pavimentos asfaltados e impermeables, salvo por razones de seguridad en las zonas que sea necesario.
9. Podrán albergar los equipamientos imprescindibles para zonas de juegos infantiles y el mobiliario adecuado al uso de los terrenos, debiéndose integrar en el entorno y no estando permitidos otro tipo de instalaciones o construcciones.

Art. 10.18.3. Condiciones de uso

Las condiciones de uso serán las generales establecidas en el Capítulo 16 del Título 4.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 10.18.4. Condiciones de edificación

No se permitirán construcciones de tipo permanente, aunque podrán autorizarse instalaciones de tipo provisional destinadas a usos recreativos, culturales o deportivos.

CAPÍTULO 19. ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)**Art. 10.19.1. Definición y ámbito**

Son las destinados por el PGOU a acoger instalaciones o edificación necesaria para el desempeño de servicios y actividades propias del sector público, o caso de no estarle reservadas en exclusiva, a las de índole análoga de desempeño o titularidad privada, delimitados en la documentación gráfica.

Art. 10.19.2. Usos permitidos por categorías

1. Uso Espectáculos. En categorías primera y segunda.
2. Uso Salas de Reunión y Hotelero. En categorías primera y segunda.
3. Uso Religioso. En categorías primera, segunda, tercera y cuarta.
4. Uso Cultural. En categorías primera y segunda.
5. Uso Deportivo. En categorías primera y segunda.
6. Uso Sanitario. En categorías primera y segunda.

Art. 10.19.3. Usos prohibidos

Están prohibidos los demás usos no expresamente señalados.

Art. 10.19.4. Parámetros

Regirán los parámetros siguientes:

1. Se admitirán los necesarios para garantizar su adecuada funcionalidad, siendo únicamente exigibles las condiciones de integración y los retranqueos definidos en estas Normas.
2. La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.
3. Retranqueo mínimos medido desde la parte más saliente del edificio, exceptuando los aleros, para nuevos edificios:
 - Al eje de la calle: cinco -5- m.
 - A los colindantes: dos -2- m, salvo Espacios Libres Públicos.
 - Los cierres: cuatro -4- m. al eje de la calle.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 20. ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR

Art. 10.20.1. Definición y ámbito

Es el área delimitada en los planos que corresponde al Casco Antiguo de la Villa, cuyos parámetros edificatorios y determinaciones urbanísticas se encuentran ya regulados en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de San Vicente de La Barquera.

CAPÍTULO 21. ORDENANZA DE ZONA DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL, INVENTARIADOS O INCOADOS (BI).

Art. 10.21.1. Definición y ámbito

Son las zonas y elementos que están declaradas como bienes de interés cultural, inventariados o incoados, fuera del ámbito Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de San Vicente de La Barquera. Cualquier intervención en ellos debe ser informada previamente por el organismo competente. Por su singularidad y diversidad no se le asigna ningún parámetro general más.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 22. ORDENANZA DE ZONA DE VIARIO

Art. 10.22.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de viario los terrenos destinados por el PGOU, o por los instrumentos que lo desarrollen, a tráfico rodado o peatonal.
2. Su ámbito es:
 - El correspondiente a sistemas generales expresamente asignados a esta función.
 - El señalado expresamente por la documentación gráfica.
 - El señalado directamente, o por remisión por las fichas de áreas específicas.
 - El que se señale como tal en desarrollo o ejecución del PGOU.

Art. 10.22.2. Condiciones pormenorizadas de ordenación y uso

1. A efectos de condiciones pormenorizadas de ordenación y diseño, la Normativa señalan las siguientes situaciones:
 - Autopistas, autovías y carreteras nacionales o comarcales.
 - Viario general, rodado.
 - Aparcamiento.
2. La ordenación pormenorizada de autopistas, autovías y carreteras nacionales o comarcales se hará mediante planes especiales o proyectos específicos redactados y tramitados conforme a los regímenes derivados de su titularidad y de la legislación sectorial. En los tramos que transcurran en suelos clasificados como urbanos, o que puedan llegar a serlo en desarrollo del PGOU, se tendrán en cuenta y reflejarán:
 - Las situaciones colindantes existentes o previsibles.
 - Las necesidades de movimiento peatonal, incluidos cruces exentos de riesgo.
 - El arbolado y tratamiento de aceras y espacios no ocupados por calzadas.
 - La eliminación, mediante pantallas acústicas o elementos naturales, de situaciones de contaminación acústica al vecindario.
3. En todo lo no señalado en este artículo se estará a las condiciones generales de uso expresadas en el Capítulo correspondiente de esta Normativa.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 23. ORDENANZA DE ZONA DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 10.23.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de infraestructuras los terrenos destinados, con carácter excluyente, por la Normativa a albergar instalaciones o edificación funcionalmente relacionada con los usos de infraestructuras territoriales.
2. Su ámbito es el delimitado en la documentación gráfica.

Art. 10.23.2. Categorías

La ordenanza contempla cuatro categorías, significadas con un dígito situado en el interior del ámbito correspondiente con el siguiente significado:

- Infraestructuras Portuarias: vinculadas específicamente al área de servicio portuarios de conformidad con la Ley de Puertos.
- Infraestructuras Ferroviarias: tráfico y servicios ferroviarios.
- Infraestructuras Rodoviarías: estaciones de autobuses, cocheras, terminales de transportes rodados y análogos.
- Infraestructuras Básicas: las correspondientes a abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y gas, telefonía y comunicaciones.

Art. 10.23.3. Infraestructuras Portuarias

Ubicadas, en su totalidad en el ámbito del sistema general portuario. Las determinaciones respecto de los usos, condicionantes de ocupación, etc.,... en el espacio portuario, se encuentran especificadas en la Normativa del Plan de Puertos e Instalaciones Portuarias de Cantabria aprobada por el Decreto 59/2008, de 5 de junio –BOC de 13 de junio de 2008–, y de obligado cumplimiento a tenor de los art.12, 16 y 17, de la Ley de Cantabria 5/2004, de 16 de noviembre, de Puertos.

Art. 10.23.4. Infraestructuras Ferroviarias

Las infraestructuras ferroviarias están diferenciadas en dos tipos de ámbitos:

- Sistema general correspondiente al ámbito de estaciones.
- Sistemas generales de cauce ferroviario expresamente señalados como tales.

Art. 10.23.5. Infraestructuras viarias

1. La adecuación pormenorizada de las infraestructuras viarias se realizará:
2. Mediante Plan Especial, estudio de detalle o proyecto unitario allí donde el PGOU hubiese fijado condiciones bastantes para ello, o para el que pasasen a fijarse condiciones.
3. Mediante Plan Especial, en los demás casos.

Art. 10.23.6. Infraestructuras Básicas

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

- En el caso de construcciones, se aplicarán las condiciones generales de uso que fuesen más análogamente aplicables a la actividad a desempeñar.
- Si las construcciones o usos fuesen asimilables a alguna categoría dotacional, se podrá estar a lo dicho respecto de dotaciones generales.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

TÍTULO 11. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO DE NÚCLEO TRADICIONAL (NT)

Art. 11.1.1. Definición y ámbito

1. Son los Núcleos Tradicionales que delimita el PGOU de acuerdo con la definición del art.100bis de la LOTRUSCa, o Ley que la sustituya. Se regirán por lo previsto en el Capítulo VII del Título III de la Ley, artículos 180 a 182.
2. Se incluyen los Núcleos Tradicionales de Gandarilla, El Hortigal, El Barcenal, Bº La Revilla-Riborias, Bº La Revila-Migeos, Rupiente, La Braña, Gerra, Cantigerra, Santillán y Sejo de Arriba.
3. Los incluidos en el ámbito del PORN, se ajustarán a las limitaciones establecidas en los artículos 37 a 40 y 42 del PORN.

Art. 11.1.2. Condiciones de carácter tipológico

A fin que los Núcleos Tradicionales mantengan la morfología del Núcleo de carácter rural, las tipologías serán las existentes en el momento de la Aprobación Inicial del PGOU. Son siguiendo la definición que dan las NUR en su *art.60.Tipologías edificatorias*:

- Edificación entre medianeras. Pudiendo ser:
 - a) Viviendas en hilera
 - b) Vivienda pareada, y
- Edificación aislada

Art. 11.1.3. Condiciones de posición, edificación, altura y parcela mínima, para nuevas edificaciones

Regirán los parámetros siguientes referidos a la posición, edificación y altura máxima:

- La altura máxima de los edificios, será de seis -6- m. correspondiente a planta baja y una sobre esta (B+1). Como excepción, la altura máxima de las edificaciones entre medianerías no podrá superar la altura mayor de las cornisas de los edificios medianeros, cuando esta sea más alta de 6 m.
- Podrán admitirse alturas superiores en instalaciones ligadas a la explotación.
- La parcela mínima por vivienda será la existente en el momento de la Aprobación Inicial del PGOU. Sólo para los casos de parcelar, la mínima tendrá que tener al menos:
 - 800 m² de superficie para vivienda aislada, y
 - 600 m² de superficie para tipología pareada, con al menos una parcela previa de 1.200 m²,
- RETRANQUEOS:
 - Ocho, 8 m, la fachada al eje de la calle.
 - Tres, 3 m, a los colindantes salvo colindante pareado
 - En edificios entre medianerías correspondientes a agrupaciones en hilera de carácter tradicional, se mantendrá la alineación característica existente.
 - Los cierres, si los hay, cinco -5- m. al eje de la calle.
- La edificabilidad para parcelas mayores de 500 m² será de 0'35 m²/m². Para parcelas inferiores el máximo edificable serán 200 m².

Art. 11.1.4. Usos

Se permiten los siguientes usos:

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- Vivienda unifamiliar, aislada o pareada, y hostelería.
- Edificaciones destinadas a usos agropecuarios en todos los casos.
- En planta baja:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Talleres
- Equipamiento en todos los casos.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

**TÍTULO 12. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.
NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO**

CAPÍTULO 1. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Art. 12.1.1. Actos sujetos a licencia

1. Estarán sujetos a Licencia todos los actos relacionados con el art.183 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.
2. Los actos relacionados en este artículo que se promuevan por las Administraciones Públicas, estarán igualmente sujetos a Licencia Municipal, según lo señalado en el art.194 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.
3. En casos de urgencia y excepcional interés, se estará a lo que dispone el art.194.2 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.

Art. 12.1.2. Normas generales de tramitación

1. Las peticiones que se formulen deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Excmo. Sr. Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.
2. En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un Proyecto Técnico, se consignará el nombre y dirección del o de los Facultativos competentes, y la documentación habrá de ser Visada por el o los Colegios Oficiales como requisito previo a su presentación en el citado registro.

Art. 12.1.3. Obtención de la licencia

1. Salvo que exista otro procedimiento específico previsto en una Ley sectorial, las licencias se resolverán con arreglo a las pautas procedimentales establecidas en el art.190 de la LOTRUSCa, o Ley que la modifique.
2. Para la tramitación de la Licencia Municipal la solicitud deberá ir acompañada, al menos, de un Proyecto Básico redactado por técnico competente.
3. A partir del día siguiente de la obtención de la Licencia del Proyecto Básico, se tendrá un plazo de seis -6- meses para la presentación del correspondiente Proyecto de Ejecución de las obras, no pudiendo dar comienzo éstas hasta la concesión de la Licencia Municipal de Obras de Ejecución, que será el momento en que se entiende que la Licencia Municipal es definitiva.
4. El incumplimiento del plazo anteriormente citado llevará consigo la apertura de un expediente para la caducidad de la Licencia concedida, considerándose causa de caducidad de la misma.

Art. 12.1.4. Plazos

Se estará a lo dispuesto en el art.191 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.

Art. 12.1.5. Silencio administrativo

Se seguirá lo establecido en el art.192 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 12.1.6. Plazo de iniciación

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras de edificación o los trabajos de instalación no se hubieran iniciado en el plazo de seis -6- meses establecidos. No obstante, el titular la licencia, dentro de dicho plazo, podrá solicitar una prórroga del mismo, que la Administración concederá si no se hubiese acordado en la zona suspensión de licencias y no se hubiera modificado el régimen urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia.
2. Igualmente caducarán las licencias cuando hayan sido paralizadas las obras por espacio de seis -6- meses, salvo causa de fuerza mayor.
3. Antes del inicio de la obra se exigirá, como garantía de la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, el depósito en metálico o aval bancario del importe total de la urbanización, según valoración efectuada por el Ayuntamiento.

Art. 12.1.7. Plazo para concluir la construcción

El plazo de las obras será de tres -3- años, salvo causa justificada, prorrogables a juicio del Ayuntamiento; contado a partir del momento de la comunicación de la Licencia de Obra.

Art. 12.1.8. Licencias urbanísticas y suministros de obra

Se estará a lo dispuesto en el art.184 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.

Art. 12.1.9. Licencias de primera ocupación

1. Seguirán lo establecido en el art.185 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.
2. Terminada la construcción de un edificio de cualquier uso, el promotor o titular de la licencia, o sus causahabientes, deberán solicitar al Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán la certificación del facultativo director de las obras que acredite el cumplimiento de las condiciones de la correspondiente licencia urbanística.
3. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado de acuerdo con el proyecto autorizado, otorgará la Licencia de primera ocupación.
4. No se concederán por el Ayuntamiento ni por las compañías de Servicios, las acometidas de agua, luz, gas, infraestructuras comunes de telecomunicación, etc.,... en tanto no se presente la licencia de primera ocupación.

Art. 12.1.10. Licencias de apertura y actividades clasificadas

Se estará a lo dispuesto en el art.186 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.

Art. 12.1.11. Relación entre los diferentes tipos de licencia

Se seguirá lo establecido en el art.187 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.

Art. 12.1.12. Cambios de uso

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida, alterando los de Vivienda, Comercio o Servicios en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en que se justifique cómo incide en el ordenamiento urbanístico el nuevo uso que se pretende. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos, acordará su concesión o denegación.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

Art. 12.1.13. Régimen

Se estará a lo dispuesto en el art.188 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.

Art. 12.1.14. Competencia

Salvo disposición legal en contrario, la competencia para el otorgamiento de las licencias enumeradas corresponde al Alcalde, según lo establecido en el art.189 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.

Art. 12.1.15. Información sobre los actos sujetos a licencia

Se seguirá lo establecido en el art.193 de la LOTRUSCa, o norma que lo modifique.

Art. 12.1.16. Infracciones

1. Para la vigilancia de la disciplina urbanística y mantenimiento del orden urbanístico, se estará a lo dispuesto en la LOTRUSCa artículos 214 a 228, o norma que lo modifique.
2. El Ayuntamiento realizará las inspecciones que considere oportunas en cada momento.

Art. 12.1.17. Inspecciones de obra

Es obligatorio por parte del promotor, a efectos de comprobación e inspección por los Servicios Técnicos Municipales, notificar por escrito al Ayuntamiento las siguientes fases de la obra:

- Replanteo y tira de cuerdas.
- Enrasado de cimientos.
- Enrasado de cubierta.
- Terminación de la obra.

Art. 12.1.18. Obras menores

1. Son aquellas de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica que no suponen alteración del volumen del edificio, de su uso, del número de viviendas y locales, ni afectan al diseño exterior del edificio, a los elementos portantes o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del mismo. Por ejemplo:
 - Blanqueo o pintura de patios, medianerías y fachadas, siempre que no precisen andamio.
 - Blanqueo, empapelado, pintura o estucado de escaleras y portales.
 - Reparación y sustitución de solados interiores.
 - Reparación, sustitución y modificación interior individualizada de instalaciones de fontanería, electricidad, telecomunicaciones o saneamiento.
 - Sustitución y modificación de carpinterías interiores.
 - Reparación y colocación de canalones y bajantes.
 - Cerramientos de solares y terrenos. No será aplicable este punto en los casos que corresponda la planificación y gestión al Órgano Forestal competente de acuerdo a la Ley 43/2003, de Montes.
 - Vallados de obra.
 - Cualquier otra obra de pequeña entidad.
 - Retejado parcial o de mantenimiento.
2. Las solicitudes deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Serán dirigidas al Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento,

CVE-2015-10162

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento. En la solicitud, que será siempre la Oficial del Ayuntamiento, deberá constar expresamente:

- Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
- Plano de emplazamiento para la localización del inmueble sobre el que se pretende actuar.
- Actuación a que se refiere la petición, definida con precisión.
- Fotografía de la fachada del inmueble en que se pretende actuar, si la referida obra se refiere a algún elemento de fachada, y en su caso de dicho elemento.
- Presupuesto aproximado detallado.

Art. 12.1.19. Obras de tramitación abreviada

1. Se considerarán Obras de Tramitación Abreviada:
 - Aquellas que tengan por objeto la modificación del aspecto exterior de las edificaciones existentes, por tratamiento superficial de los paramentos visibles desde la vía pública, tales como: pinturas, revocos, aplacados o chapados, sustituciones de carpinterías exteriores y, en general, las que requieran la colocación de andamios en el exterior.
 - Refuerzo o sustitución de elementos estructurales aislados, con misión portante local y que no afecten a la estabilidad general de la edificación, como cargaderos o viguetas aisladas.
 - Reparación de repisas de balcón o elementos aislados de fachadas
 - Demoliciones en caso de ruina inminente.
 - Retejados.
2. Las solicitudes que se formulen estarán debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento. La solicitud, que será siempre la Oficial del Ayuntamiento, deberá constar expresamente:
 - Nombre, apellidos, D.N.I y dirección del solicitante.
 - Plano de emplazamiento para la localización del inmueble sobre el que se pretende actuar.
 - Actuación a que se refiere la petición, definida con precisión.
 - Fotografía de la fachada del inmueble en que se pretende actuar, si la referida obra se refiere a algún elemento de fachada, y en su caso del elemento.
 - Presupuesto detallado.
 - Nombre, apellidos y dirección del Técnico o Técnicos que tengan a su cargo la Dirección Técnica de la obra.
 - Aceptación de la Dirección Técnica de la obra, firmada por el Técnico o Técnicos directores y Visada por el Colegio Profesional correspondiente.

Art. 12.1.20. Obras mayores

1. Son aquellas que alteran la configuración arquitectónica de los edificios, incluyéndose las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio o local afectado. Por ejemplo:
 - Obras de nueva planta.
 - Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios o instalaciones de todas clases existentes.
 - Las que supongan aumento de superficie de edificaciones existentes.
 - Las de modificación del aspecto exterior de edificios e instalaciones de toda clase existentes, salvo que dicha modificación se produzca por tratamiento superficial de los paramentos.
 - El cierre de terrazas.
 - Todas aquellas obras e instalaciones que impliquen un servicio al público.
 - Los movimientos de tierra y extracciones de áridos, cuando modifiquen sensiblemente la topografía natural del terreno. No será aplicable este punto en los casos que corresponda la planificación y gestión al Órgano Forestal competente de acuerdo a la Ley 43/2003, de Montes.
 - La demolición de las construcciones, salvo las declaradas de ruina inminente.
 - Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
 - Las obras de urbanización total o parcial, tanto interiores como exteriores.
2. Las solicitudes que se formulen estarán debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Serán dirigidas al Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento. En la solicitud, que será siempre la Oficial del Ayuntamiento, deberá constar:
- Nombre, apellidos, D.N.I y dirección del. solicitante.
 - Plano de emplazamiento para localizar el inmueble sobre el que se pretende actuar.
 - Actuación a que se refiere la petición, definida con precisión.
 - Presupuesto.
 - Nombre, apellidos y dirección del Técnico o Técnicos que tengan a su cargo la Dirección Técnica de la obra.
 - Aceptación de la Dirección Técnica de la obra, firmada por el Técnico o Técnicos directores y visada por el Colegio Profesional correspondiente.
3. Toda solicitud de Obra Mayor deberá acompañarse del correspondiente Proyecto Técnico, Visado y diligenciado por el/los correspondiente/s Colegio/s Profesional/es.

MARTES, 18 DE AGOSTO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 67

CAPÍTULO 2. PARCELACIONES

Art. 12.2.1. Licencias de parcelación

1. Según establece la LOTRUSCa, o ley que la sustituya, se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, en Suelo Urbano o Urbanizable.
2. Solo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el Suelo Urbanizable una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.
3. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia, según lo señalado en el art.198 de la LOTRUSCa, o ley que la sustituya.
4. Se consideran parcelas indivisibles las determinadas en el art.196 de la LOTRUSCa, o ley que la sustituya.
5. Se considera ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en esta Normativa y las señaladas en el art.197 de la LOTRUSCa, o ley que la sustituya.

Art. 12.2.2. Procedimiento

Se estará a lo dispuesto en el art.199 de la LOTRUSCa, o ley que la sustituya.

Art. 12.2.3. Reparcelaciones

1. Se entiende por Reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una Unidad de Actuación para su nueva y posterior división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los afectados en proporción a sus respectivos derechos, tal y como establece el art.135 de la LOTRUSCa, o ley que la sustituya.
2. Para las acciones de Reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.
3. Se seguirán los procedimientos establecidos en el art.137 de la LOTRUSCa, o ley que la sustituya.
4. La tramitación se hará en base a lo estipulado en el art.138 de la LOTRUSCa, o ley que la sustituya.
5. Podrán realizarse también Proyectos de Reparcelación en aquellas zonas del Suelo Urbano no incluidas en Unidades de Actuación.
6. Una vez iniciado el expediente de Reparcelación quedará suspendida, sin declaración previa, la concesión de Licencias de Parcelación y Edificación en el ámbito afectado, de acuerdo a lo establecido en el art.139 de la LOTRUSCa, o ley que la sustituya.
7. Podrá imponerse, con carácter obligatorio, la reparcelación cuando para la construcción de los tipos edificatorios previstos sea necesaria la rectificación del límite o alineaciones de las parcelas.

Art. 12.2.4. Condiciones de parcela mínima soporte de edificación

1. Las condiciones de parcela mínimas soporte de edificación son las marcadas en cada una de las ordenanzas.
2. Como excepción se permitirá la edificación en aquellas parcelas existentes en las que, aun no cumpliendo la condición de superficie mínima necesaria según la ordenanza correspondiente, estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad o reflejadas en el Catastro como parcela independiente, en el momento de la Aprobación Inicial del PGOU, cuenten con un frente de parcela de al menos 5 m. y cumpliesen las demás condiciones para la edificación.

CVE-2015-10162