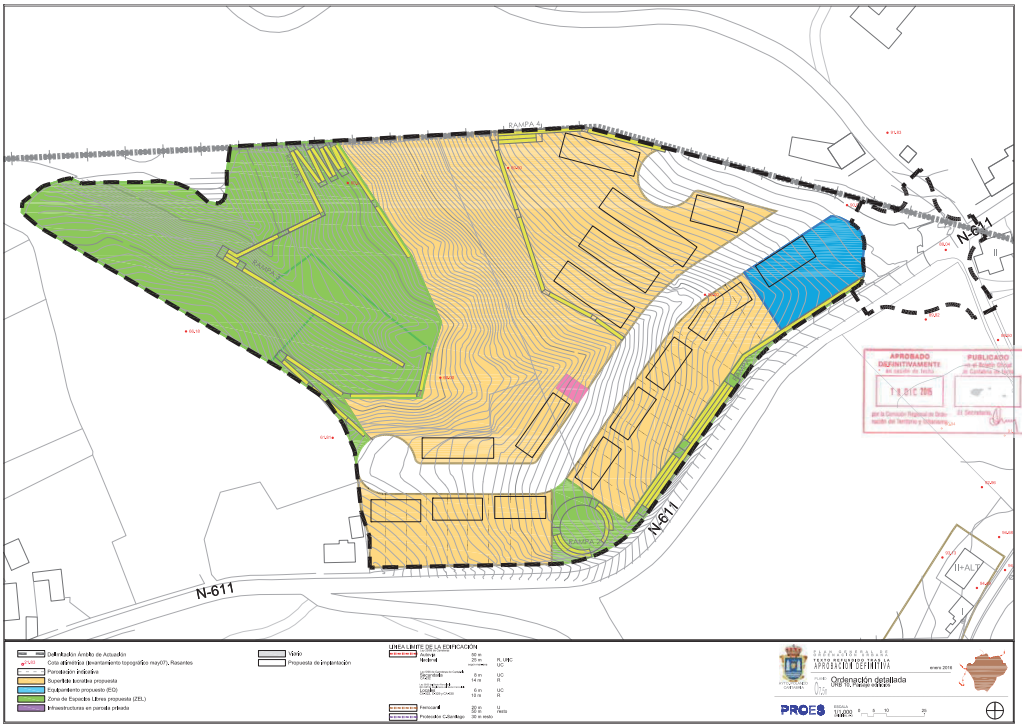
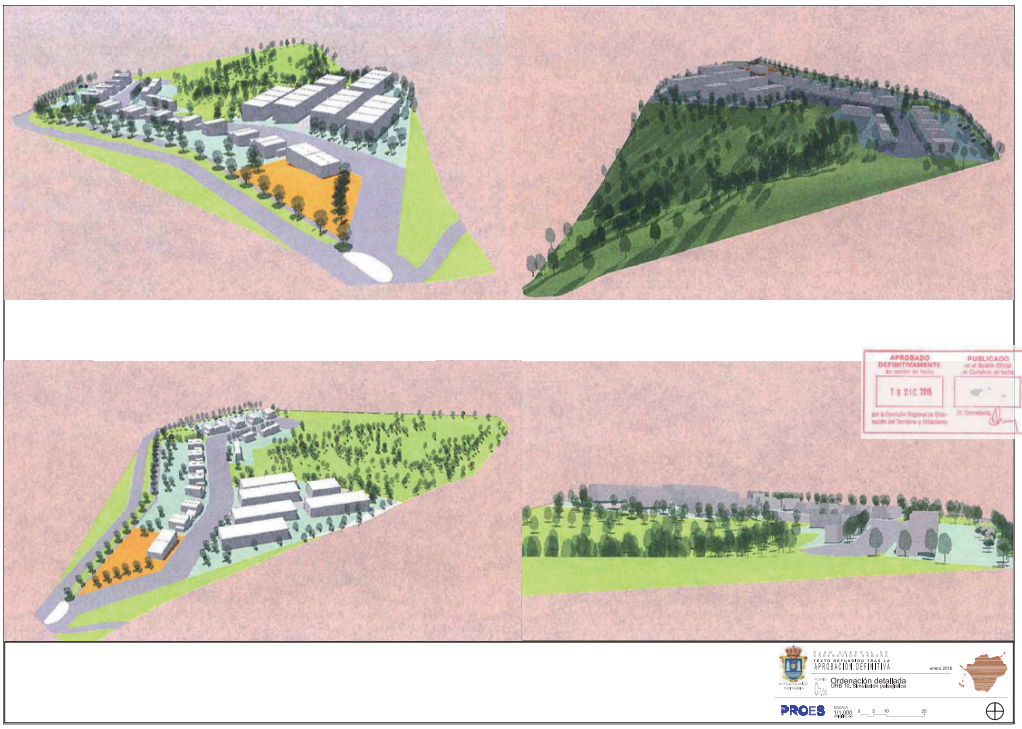
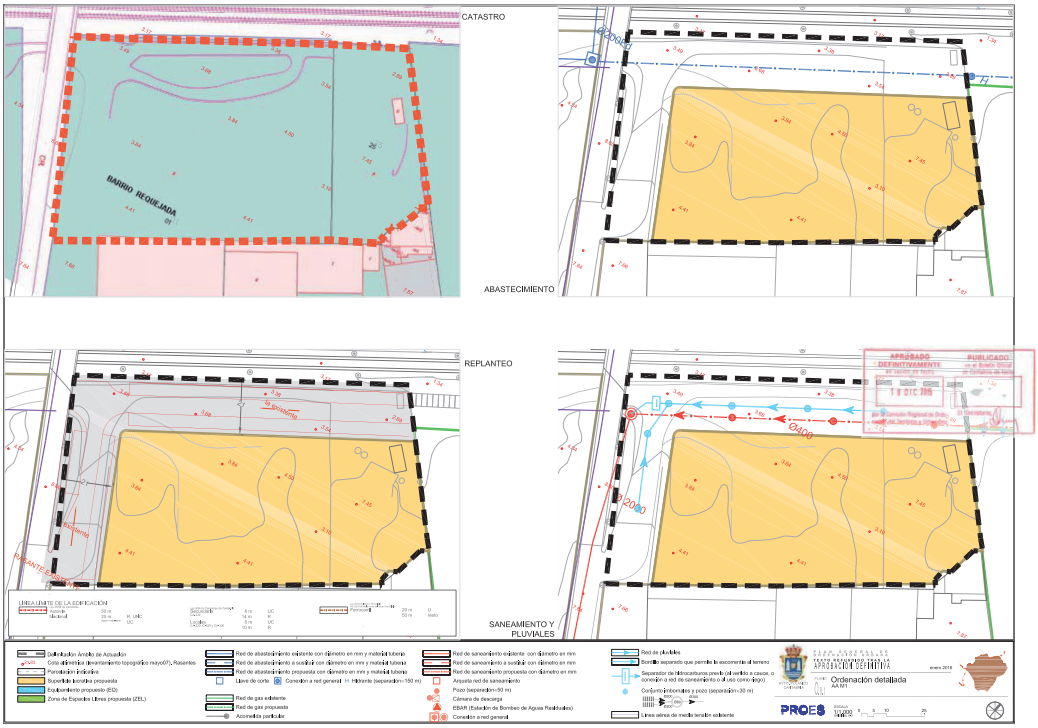
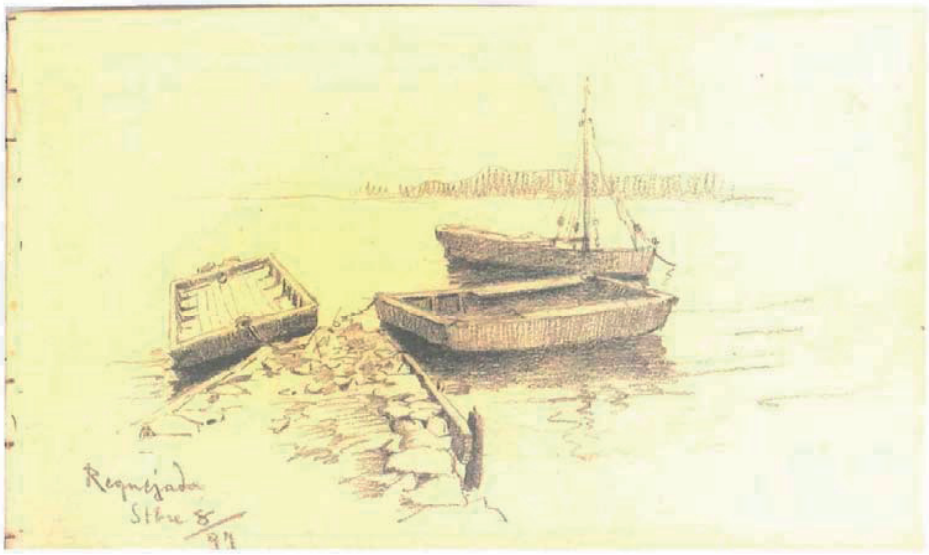




CVE-2016-3030



CVE-2016-3030



C1, M 7 *Requejada*

VOLUMEN 4. NORMATIVA URBANÍSTICA

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE

POLANCO

Enero 2016

TEXTO REFUNDIDO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Dibujo de portada Mariano Pedrero: *"Requejada"* Lápiz, set-1897, 20'4 ancho x 12'3 cm alto.

CVE-2016-3030

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 VOLUMEN 4. NORMATIVA URBANÍSTICA: ORDENANZA DE ALUMBRADO EXTERIOR

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

VOLUMEN 6. CATÁLOGO

VOLUMEN 7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

VOLUMEN 8. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

VOLUMEN 9. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

VOLUMEN 10. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

VOLUMEN 11. RESUMEN EJECUTIVO

EQUIPO REDACTOR

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

COLABORADORES

Ing. Agrónomo: Alberto Bravo Blanco
Biólogo: Román Martínez-Pertierra Rey
Ing. de Montes: Silvia de Soto Ramos

CVE-2016-3030

TÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO 19

CAPÍTULO 1. VIGENCIA Y CONTENIDO 19

Art. 1.1.1. Marco legal urbanístico 19
Art. 1.1.2. Naturaleza 20
Art. 1.1.3. Vigencia y efectos 20
Art. 1.1.4. Revisión del Plan General 21
Art. 1.1.5. Modificación del Plan General 21
Art. 1.1.6. Adecuación del Plan General 22
Art. 1.1.7. Documentación del Plan General 23
Art. 1.1.8. Contenido de los documentos 23
Art. 1.1.9. Programación y prioridad en el desarrollo 24
Art. 1.1.10. Interpretación del Plan 25
Art. 1.1.11. Determinaciones vinculantes e indicativas 25
Art. 1.1.12. Competencias para el desarrollo y ejecución del Plan 26
Art. 1.1.13. Revisión de oficio de actos y acuerdos urbanísticos 26
Art. 1.1.14. Acciones y recursos 26

CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO 28

Art. 1.2.1. Atributos urbanísticos básicos del territorio 28
Art. 1.2.2. Clasificación del suelo 28
Art. 1.2.3. Calificación del suelo 28
Art. 1.2.4. Gestión del suelo 29
Art. 1.2.5. Sistemas Generales 29
Art. 1.2.6. Ordenación Urbanística del territorio 29
Art. 1.2.7. Legislación sectorial 29

CAPÍTULO 3. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 30

Art. 1.3.1. Supeditación al planeamiento urbanístico 30
Art. 1.3.2. Aprovechamiento urbanístico 30
Art. 1.3.3. Deberes básicos de los propietarios 31
Art. 1.3.4. Derechos básicos de los propietarios 32
Art. 1.3.5. Contenido del deber de conservación 32
Art. 1.3.6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público 33
Art. 1.3.7. Ordenes de ejecución 34
Art. 1.3.8. Conservación específica del patrimonio cultural 34
Art. 1.3.9. Conservación del litoral 34
Art. 1.3.10. Conservación del medio ambiente 34
Art. 1.3.11. Criterios objetivos de las situaciones *fuera de ordenación* 35

CVE-2016-3030

Art. 1.3.12. Situaciones *fuera de ordenanza* 36
Art. 1.3.13. Situaciones preexistentes 36

CAPÍTULO 4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN 37
Art. 1.4.1. Competencia para el desarrollo y ejecución 37
Art. 1.4.2. Desarrollo del Plan 37
Art. 1.4.3. Precisión de límites 37
Art. 1.4.4. Proyectos de obras urbanísticas 38
Art. 1.4.5. Ordenanzas Municipales 38
Art. 1.4.6. Proyectos de Urbanización 38
Art. 1.4.7. Condiciones de la urbanización. 39
Art. 1.4.8. Aprobación de los Proyectos de Urbanización 39

TÍTULO 2. DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACIÓN 40

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACIÓN ... 40
Art. 2.1.1. Definiciones generales: alcance y contenidos 40
Art. 2.1.2. Grupos de definiciones generales 40

CAPÍTULO 2. OBRAS E INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS 41
Art. 2.2.1. Tipos de Obras 41
Art. 2.2.2. Niveles de obras 41
Art. 2.2.3. Naturaleza de las obras 41
Art. 2.2.4. Objeto de las obras 42

CAPÍTULO 3. TERRENOS Y PARCELAS 44
Art. 2.3.1. Terreno 44
Art. 2.3.2. Parcela 44
Art. 2.3.3. Linderos 44
Art. 2.3.4. Frente y fondo de parcela 44
Art. 2.3.5. Condiciones de parcela mínima 44
Art. 2.3.6. Superficies brutas y netas de suelo 45
Art. 2.3.7. Solar 45
Art. 2.3.8. Terreno edificable 46
Art. 2.3.9. Parcelaciones urbanísticas 46
Art. 2.3.10. Deslindes 46
Art. 2.3.11. Alineaciones 46
Art. 2.3.12. Rasantes 47
Art. 2.3.13. Rasantes del terreno 47

ESQUEMA 1. ART.2.3.13. RASANTES DEL TERRENO 49

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 4. POSICIÓN DE LOS EDIFICIOS 50

Art. 2.4.1. Límites de los edificios 50

Art. 2.4.2. Superficie ocupada; ocupación 50

Art. 2.4.3. Posición respecto de la alineación 51

ESQUEMA 2. ART.2.4.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN51

Art. 2.4.4. Posición respecto a los linderos 51

ESQUEMA 3. ART.2.4.4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LOS LINDEROS 52

Art. 2.4.5. Posición respecto a otros edificios 52

Art. 2.4.6. Area de movimiento 52

Art. 2.4.7. Espacio libre de parcela 53

CAPÍTULO 5. FORMA DE LOS EDIFICIOS 54

Art. 2.5.1. Altura de la edificación; definición y modo de regulación 54

Art. 2.5.2. Medición de la altura de los edificios 54

Art. 2.5.3. Plantas 55

Art. 2.5.4. Altura de plantas 56

Art. 2.5.5. Construcciones por encima de la altura 56

ESQUEMA 4. ART.2.5.4, 2.5.5, 3.2.2,3.2.3 Y 3.2.7. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN 57

Art. 2.5.6. Salientes y entrantes en fachada 58

Art. 2.5.7. Patios 58

CAPÍTULO 6. SUPERFICIE DE LOS EDIFICIOS 59

Art. 2.6.1. Superficie construida 59

Art. 2.6.2. Cómputo de la superficie construida 59

Art. 2.6.3. Superficie útil 60

Art. 2.6.4. Superficie edificable o edificabilidad 60

Art. 2.6.5. Cómputo de superficies destinadas a aparcamiento 61

TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 62

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 62

Art. 3.1.1. Condiciones generales de la edificación: alcance y contenido 62

Art. 3.1.2. Grupos de condiciones generales de la edificación 62

CAPÍTULO 2. CONDICIONES TIPOLÓGICAS 63

Art. 3.2.1. Tipologías edificatorias (art.60 NUR) 63

Art. 3.2.2. Altura máxima de la edificación según número de plantas 63

CVE-2016-3030

Art. 3.2.3. Altura mínima, libre y útil, de las plantas 63
Art. 3.2.4. Condiciones de los sótanos..... 64
Art. 3.2.5. Condiciones de planta baja 64
Art. 3.2.6. Condiciones de planta 64
Art. 3.2.7. Condiciones de espacio bajo cubierta..... 65
Art. 3.2.8. Condiciones de las cubiertas..... 65
Art. 3.2.9. Condiciones de elementos sobre cubierta 66
Art. 3.2.10. Condiciones de rasantes y altura de la edificación..... 67

ESQUEMA 5. ART.3.2.10. CONDICIONES DE RASANTES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN 68

Art. 3.2.11. Reglas de colindancia 68

ESQUEMA 6. ART.3.2.11. REGLAS DE COLINDANCIA..... 70

Art. 3.2.12. Condiciones de salientes y entrantes en fachada 70
Art. 3.2.13. Condiciones de la superficie edificable 71

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE HIGIENE..... 72

Art. 3.3.1. Definiciones: piezas, cuartos, locales..... 72
Art. 3.3.2. Condición de "exterior" de piezas o cuartos 72
Art. 3.3.3. Condiciones de "habitable"..... 72
Art. 3.3.4. Tipos de patios..... 73
Art. 3.3.5. Anchura y altura de patios 73
Art. 3.3.6. Condiciones de patio de manzana 74
Art. 3.3.7. Condiciones de patios de parcela cerrados..... 74
Art. 3.3.8. Condiciones de patios de parcela abiertos 74
Art. 3.3.9. Condiciones de patio en espacios libres de parcela..... 75
Art. 3.3.10. Tratamiento de patios 75
Art. 3.3.11. Acceso a cubiertas y patios 75

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CALIDAD 76

Art. 3.4.1. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas 76
Art. 3.4.2. Condiciones de acceso al edificio..... 76
Art. 3.4.3. Espacios libres de parcela de acceso público 76
Art. 3.4.4. Portales y accesos 76
Art. 3.4.5. Escaleras y circulación interior..... 77
Art. 3.4.6. Ascensores 78
Art. 3.4.7. Prevención de incendios 78

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS 79

Art. 3.5.1. Adecuación de las construcciones al ambiente..... 79
Art. 3.5.2. Tratamiento de fachadas 79
Art. 3.5.3. Modificación de fachadas 80
Art. 3.5.4. Tratamiento de las cubiertas 81
Art. 3.5.5. Protección del arbolado y plantaciones..... 81

CAPÍTULO 6. CONDICIONES AMBIENTALES 83

Art. 3.6.1. Protección del Medio Ambiente 83
Art. 3.6.2. Calidad de las aguas: evacuación de aguas pluviales 83
Art. 3.6.3. Calidad de las aguas: evacuación de aguas residuales..... 83
Art. 3.6.4. Calidad de las aguas: labores de jardinería y agrícolas en general..... 84
Art. 3.6.5. Evacuación de humos..... 84
Art. 3.6.6. Dotación sanitaria..... 85
Art. 3.6.7. Suministro eléctrico 85
Art. 3.6.8. Impacto de las actividades..... 85
Art. 3.6.9. Emisión de humos y gases 86
Art. 3.6.10. Protección de la calidad del aire 86
Art. 3.6.11. Protección de la atmósfera: Niveles de ruido admisibles 86
Art. 3.6.12. Vibraciones..... 87
Art. 3.6.13. Protección de la atmósfera: Calidad lumínica 87
Art. 3.6.14. Seguridad frente a fuego 88
Art. 3.6.15. Protección de la vegetación 88
Art. 3.6.16. Protección del suelo y la geomorfología..... 88
Art. 3.6.17. Medidas para la correcta gestión de los residuos 89

CAPÍTULO 7. SERVIDUMBRES SECTORIALES..... 91

Art. 3.7.1. Servidumbres sectoriales 91
Art. 3.7.2. Carreteras estatales..... 91
Art. 3.7.3. Carreteras autonómicas..... 92
Art. 3.7.4. Servidumbre de pasillos eléctricos..... 93
Art. 3.7.5. Servidumbre de costas 93
Art. 3.7.6. Servidumbre de conducciones de agua, saneamiento y salmuera..... 94
Art. 3.7.7. Servidumbre ferroviaria..... 95
Art. 3.7.8. Servidumbre general de aguas 95
Art. 3.7.9. Servidumbre de cauces públicos 96
Art. 3.7.10. Servidumbres aeronáuticas 97

TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS 98

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS 98

Art. 4.1.1. Condiciones generales de los usos 98

Art. 4.1.2. Situaciones de los usos 98

ESQUEMA 7. ART.4.1.2. SITUACIONES DE LOS USOS 99

Art. 4.1.3. Usos individualizados; actividades 99

Art. 4.1.4. Otras clases de usos 100

Art. 4.1.5. Densidad de unidades funcionales independientes 100

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES 101

Art. 4.2.1. Usos individualizados residenciales 101

Art. 4.2.2. Vivienda 101

TABLA 4. PIEZAS: SUPERFICIES ÚTILES Y DIMENSIONES MÍNIMAS 102

Art. 4.2.3. Vivienda sujeta a algún régimen de protección pública 103

Art. 4.2.4. Apartamento 103

Art. 4.2.5. Residencia comunitaria 104

Art. 4.2.6. Establecimiento hotelero 105

Art. 4.2.7. Requisitos de aparcamiento para usos residenciales 105

Art. 4.2.8. Trasteros 106

Art. 4.2.9. Usos Complementarios y Compatibles 106

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LOS USOS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS .. 107

Art. 4.3.1. Usos individualizados de actividades productivas 107

Art. 4.3.2. Condiciones de los usos de industria-almacenaje, servicios y afines ... 107

Art. 4.3.3. Condiciones de los usos de oficinas y despachos 110

Art. 4.3.4. Condiciones de los usos comerciales 111

Art. 4.3.5. Condiciones de los usos de talleres 113

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES 114

Art. 4.4.1. Normativa 114

FIGURA 1. PLAZAS DE APARCAMIENTO RESERVADAS DISPUESTAS EN PERPENDICULAR A LA ACERA Y CON ACCESO COMPARTIDO 119

FIGURA 2. PLAZA DE APARCAMIENTO RESERVADA CON ACCESO DESDE PASO DE PEATONES 120

FIGURA 3. PLAZAS DE APARCAMIENTO RESERVADAS DISPUESTAS EN DIAGONAL A LA ACERA Y CON ACCESO COMPARTIDO 120

CVE-2016-3030

FIGURA 4. PLAZA DE APARCAMIENTO EN LÍNEA CON ACCESO DESDE PASO DE PEATONES 121

FIGURA 5. EJEMPLO DE OBRAS CON ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE QUE TRANSCURRE BAJO ANDAMIO (IZQUIERDA) Y RECORRIDO ALTERNATIVO FUERA DE ÉL (DERECHA) 122

FIGURA 6. TAMAÑO DE LAS LETRAS EN LA SEÑALIZACIÓN DE ACUERDO CON LA DISTANCIA DE LECTURA..... 123

FIGURA 8. FRANJA DE PAVIMENTO TÁCTIL INDICADOR DIRECCIONAL QUE DA CONTINUIDAD A LA LÍNEA EDIFICADA 125

FIGURA 9. CRUCE A DISTINTO NIVEL: EJEMPLO DE APLICACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN TÁCTIL EN VADOS DE TRES PLANOS INCLINADOS..... 126

FIGURA 10. CRUCE A DISTINTO NIVEL: EJEMPLO DE APLICACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN TÁCTIL EN ESQUINAS DONDE LA ACERA SE REBAJA AL NIVEL DE LA CALZADA 126

FIGURA 11. CRUCE AL MISMO NIVEL: EJEMPLO DE APLICACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN TÁCTIL..... 127

FIGURA 12. CRUCE CON ISLETA AL MISMO NIVEL DE LA CALZADA: EJEMPLO DE APLICACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN TÁCTIL..... 127

FIGURA 13. CRUCE CON ISLETA AL MISMO NIVEL DE LAS ACERAS: EJEMPLO DE APLICACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN TÁCTIL..... 128

Art. 4.4.2. Usos individualizados 128
Art. 4.4.3. Condiciones de los parques y jardines..... 130
Art. 4.4.4. Condiciones de los espacios libres interiores 131
Art. 4.4.5. Condiciones de los espacios libres anexos a viario 131
Art. 4.4.6. Condiciones de los espacios libres privados 132

CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS.. 133

Art. 4.5.1. Usos individualizados de equipamientos 133
Art. 4.5.2. Condiciones de los usos educativos 134
Art. 4.5.3. Condiciones de los usos de interés público y social 134
Art. 4.5.4. Condiciones de los usos deportivos..... 135
Art. 4.5.5. Condiciones de los usos religiosos 135

CVE-2016-3030

Art. 4.5.6. Condiciones de los usos especiales 136
Art. 4.5.7. Usos complementarios a los de equipamiento 136
Art. 4.5.8. Cumplimiento de los requisitos de aparcamiento en equipamientos 136

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LOS USOS DE VIARIO 137
Art. 4.6.1. Usos individualizados de viario 137
Art. 4.6.2. Condiciones del uso del viario público 137
Art. 4.6.3. Condiciones del uso básico de viario privado 142
Art. 4.6.4. Condiciones básicas del aparcamiento en viario 142

CAPÍTULO 7. CONDICIONES GENERALES. USO DE INFRAESTRUCTURAS 143
Art. 4.7.1. Usos individualizados de infraestructuras 143

CAPÍTULO 8. CONDICIONES GENERALES. USO AL SERVICIO DEL AUTOMÓVIL 144
Art. 4.8.1. Usos individualizados relacionados con el automóvil 144
Art. 4.8.2. Condiciones del aparcamiento en superficie 145
Art. 4.8.3. Condiciones comunes de los usos de aparcamiento en los edificios y de garaje 145
Art. 4.8.4. Condiciones de los aparcamientos en los edificios 147
Art. 4.8.5. Condiciones de los garajes 148
Art. 4.8.6. Gasolineras y estaciones de servicio 148

TÍTULO 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 150

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN 150
Art. 5.1.1. Protección del patrimonio cultural 150
Art. 5.1.2. Conservación del patrimonio protegido 151
Art. 5.1.3. Adecuación a las condiciones estéticas 151
Art. 5.1.4. Actuaciones singulares 152
Art. 5.1.5. Actuaciones de emergencia 152
Art. 5.1.6. Catálogo 153
Art. 5.1.7. Relación con otras figuras de protección 154
Art. 5.1.8. Relación entre categorías catalogadas 154

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN MONUMENTAL 155
Art. 5.2.1. Definición y ámbito 155
Art. 5.2.2. Intervenciones 155

CAPÍTULO 3. EDIFICIOS CATALOGADOS 156
Art. 5.3.1. Definición y ámbito 156
Art. 5.3.2. Transformación de uso 156
Art. 5.3.3. Niveles de protección 156

CVE-2016-3030

Art. 5.3.4. Actuación sobre edificios protegidos 157
Art. 5.3.5. Obras admitidas en el nivel 1, integral 157
Art. 5.3.6. Obras admitidas en el nivel 2, estructural 158
Art. 5.3.7. Obras admitidas en el nivel 3, ambiental 159

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN ETNOGRÁFICA 161
Art. 5.4.1. Definición y ámbito 161
Art. 5.4.2. Régimen de usos 161
Art. 5.4.3. Intervenciones 161

CAPÍTULO 5. ÁREAS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL 162
Art. 5.5.1. Definición y ámbito 162
Art. 5.5.2. Tradicional de edificación intensiva 162
Art. 5.5.3. Tradicional de edificación aislada 162

CAPÍTULO 6. PARQUES Y JARDINES SINGULARES 163
Art. 5.6.1. Definición y ámbito 163
Art. 5.6.2. Régimen de usos 163
Art. 5.6.3. Intervenciones en parques y jardines singulares 164

CAPÍTULO 7. ÁRBOLES Y ARBOLEDAS DE INTERÉS 165
Art. 5.7.1. Definición y ámbito 165
Art. 5.7.2. Régimen de usos 165
Art. 5.7.3. Intervenciones sobre árboles o arboledas de interés 165

CAPÍTULO 8. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA 166
Art. 5.8.1. Definición y ámbito 166
Art. 5.8.2. Intervención 166
Art. 5.8.3. Autorización 166
Art. 5.8.4. Comunicación de descubrimientos 166
Art. 5.8.5. Delimitación de áreas de protección 167

CAPÍTULO 9. MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO 168
Art. 5.9.1. Revisión de las categorías del catálogo 168
Art. 5.9.2. Modificaciones en el catálogo de protección monumental 168
Art. 5.9.3. Modificaciones en el resto de categorías del catálogo 168

TÍTULO 6. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES 169

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL 169
Art. 6.1.1. Definición y delimitación 169
Art. 6.1.2. Ejecución de sistemas generales 169

CVE-2016-3030

Art. 6.1.3. Régimen de obtención de suelo de los sistemas generales 170
Art. 6.1.4. Régimen de los sistemas generales obtenidos 170

TÍTULO 7. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO 171

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL 171
Art. 7.1.1. Definición y ámbito 171
Art. 7.1.2. Derechos de los propietarios, art.110 de la LOTRUSCa 171
Art. 7.1.3. Limitaciones de los propietarios, art.111 de la LOTRUSCa 172
Art. 7.1.4. Régimen del Suelo Rústico de Especial Protección 172
Art. 7.1.5. Régimen del Suelo Rústico de Protección Ordinaria 173
Art. 7.1.6. Construcciones en Suelo Rústico 174
Art. 7.1.7. Edificaciones existentes 176
Art. 7.1.8. Aplicación Ley de Montes 176
Art. 7.1.9. Categorías del de Especial Protección 177
Art. 7.1.10. *Trazas* en Suelo Rústico 177
Art. 7.1.11. Preservación de la vegetación autóctona 178

CAPÍTULO 2. ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA (R_EPE) 179
Art. 7.2.1. Definición y ámbito 179
Art. 7.2.2. Usos 179

CAPÍTULO 3. ESPECIAL PROTECCIÓN RIBERAS (R_EPR) 181
Art. 7.3.1. Definición y ámbito 181
Art. 7.3.2. Usos 181
Art. 7.3.3. Autorización Previa 182

CAPÍTULO 4. ESPECIAL PROTECCIÓN DPMT (R_EPD) 183
Art. 7.4.1. Definición y ámbito 183
Art. 7.4.2. Usos 183

CAPÍTULO 5. ESPECIAL PROTECCIÓN RIESGO INUNDABILIDAD (R_EPR_{INU}) .. 185
Art. 7.5.1. Definición y ámbito 185
Art. 7.5.2. Usos 185

CAPÍTULO 6. ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL (R_EPF) 186
Art. 7.6.1. Definición y ámbito 186
Art. 7.6.2. Usos 186
Art. 7.6.3. Condiciones mínimas de parcela para autorizar edificaciones 187
Art. 7.6.4. Condiciones de posición de los edificios 187
Art. 7.6.5. Condiciones de forma de los edificios 187
Art. 7.6.6. Condiciones de superficie de los edificios 187

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 7. ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA (R_EPA) 188
Art. 7.7.1. Definición y ámbito 188
Art. 7.7.2. Usos 188
Art. 7.7.3. Condiciones mínimas de parcela para autorizar edificaciones..... 188
Art. 7.7.4. Condiciones de posición de los edificios..... 189
Art. 7.7.5. Condiciones de forma de los edificios..... 189
Art. 7.7.6. Condiciones de superficie de los edificios..... 189

CAPÍTULO 8. ESPECIAL PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (R_EPI) 190
Art. 7.8.1. Definición y ámbito 190
Art. 7.8.2. Usos 190
Art. 7.8.3. Condiciones 190

CAPÍTULO 9. ESPECIAL PROTECCIÓN POR MINERÍA (R_EPM) 191
Art. 7.9.1. Definición y ámbito 191
Art. 7.9.2. Usos 191
Art. 7.9.3. Condiciones de parcela 191
Art. 7.9.4. Condiciones de posición de los edificios..... 192
Art. 7.9.5. Condiciones de forma de los edificios..... 192
Art. 7.9.6. Condiciones de superficie de los edificios..... 192

CAPÍTULO 10. ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (R_EPP) 193
Art. 7.10.1. Definición y ámbito 193
Art. 7.10.2. Usos 193

CAPÍTULO 11. PROTECCIÓN ORDINARIA (R_PO) 194
Art. 7.11.1. Definición y ámbito 194
Art. 7.11.2. Prevención de riesgos..... 194

TÍTULO 8. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 195

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL 195
Art. 8.1.1. Definición y ámbito 195
Art. 8.1.2. Desarrollo..... 195
Art. 8.1.3. Gestión 195
Art. 8.1.4. Características 195
Art. 8.1.5. Criterios de ordenación..... 196
Art. 8.1.6. Derechos, art.105 LOTRUSCa 196

TÍTULO 9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO 197

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN Y CLASIFICACIÓN 197
Art. 9.1.1. Suelo urbano 197
Art. 9.1.2. Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, art.96 LOTRUSCa 197
Art. 9.1.3. Regulación del Suelo Urbano 197

CAPÍTULO 2. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO 198
Art. 9.2.1. Calificación del suelo 198
Art. 9.2.2. Zonas 198
Art. 9.2.3. Unidad de zona 198
Art. 9.2.4. Zonas: aplicación 198
Art. 9.2.5. Calificación del suelo: zonas 199
Art. 9.2.6. Áreas específicas 199
Art. 9.2.7. Calificación de suelo: usos de edificación catalogada 200
Art. 9.2.8. Condiciones particulares de calificación para cada una de las categorías de Suelo Urbano 200

CAPÍTULO 3. GESTIÓN DEL SUELO URBANO 201
Art. 9.3.1. Régimen de aprovechamiento en Suelo Urbano 201
Art. 9.3.2. Concreción del aprovechamiento tipo 201
Art. 9.3.3. Concreción del aprovechamiento 201
Art. 9.3.4. Edificabilidad a efectos de aprovechamiento 202
Art. 9.3.5. Coeficientes de ponderación entre usos 202
Art. 9.3.6. Transferencias y cesiones de aprovechamiento 202

TÍTULO 10. ORDENANZAS DE ZONA Y ÁREAS ESPECÍFICAS 203

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES 203
Art. 10.1.1. Condiciones Generales 203

CAPÍTULO 2. ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) 204
Art. 10.2.1. Definición y ámbito 204
Art. 10.2.2. Parcela 204
Art. 10.2.3. Posición de los edificios. 204
Art. 10.2.4. Forma de los edificios 204
Art. 10.2.5. Edificabilidad 204
Art. 10.2.6. Condiciones específicas 204
Art. 10.2.7. Usos 205

CAPÍTULO 3. ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR-COLECTIVA (RU-C) .. 206
Art. 10.3.1. Definición y ámbito 206
Art. 10.3.2. Usos 206

CVE-2016-3030

Art. 10.3.3. Parcela 206
Art. 10.3.4. Posición de los edificios. 206
Art. 10.3.5. Forma de los edificios 206
Art. 10.3.6. Edificabilidad 207
Art. 10.3.7. Condiciones específicas 207

CAPÍTULO 4. ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR-COLECTIVAS (RU-CC) 208
Art. 10.4.1. Definición y ámbito 208
Art. 10.4.2. Usos 208
Art. 10.4.3. Parcela 208
Art. 10.4.4. Edificabilidad 208
Art. 10.4.5. Alineaciones 208
Art. 10.4.6. Altura máxima 209
Art. 10.4.7. Separación entre colindantes 209
Art. 10.4.8. Dimensión de las edificaciones 209

CAPÍTULO 5. ORDENANZA RESIDENCIAL ABIERTA (RA) 210
Art. 10.5.1. Definición y ámbito 210
Art. 10.5.2. Parcela 210
Art. 10.5.3. Posición de los edificios 210
Art. 10.5.4. Forma de los edificios 210
Art. 10.5.5. Superficie de los edificios 210
Art. 10.5.6. Condiciones específicas 210
Art. 10.5.7. Usos 211

CAPÍTULO 6. ORDENANZA RESIDENCIAL INTENSIVA (RI) 212
Art. 10.6.1. Definición y ámbito 212
Art. 10.6.2. Parcela 212
Art. 10.6.3. Posición de los edificios 212
Art. 10.6.4. Forma de los edificios 212
Art. 10.6.5. Superficie de los edificios 213
Art. 10.6.6. Condiciones específicas 213
Art. 10.6.7. Usos 213

CAPÍTULO 7. UNIDAD SINGULAR. PUERTO DE REQUEJADA (US) 214
Art. 10.7.1. Definición y ámbito 214
Art. 10.7.2. Usos 214

CAPÍTULO 8. ORDENANZA PRODUCTIVA AUTÓNOMA (PA) 215
Art. 10.8.1. Definición y ámbito 215
Art. 10.8.2. Parcela 215

CVE-2016-3030

Art. 10.8.3. Posición de los edificios 215
Art. 10.8.4. Forma de los edificios 215
Art. 10.8.5. Condiciones específicas 215
Art. 10.8.6. Usos 216

CAPÍTULO 9. ORDENANZA PRODUCTIVA GENÉRICA (PG) 217
Art. 10.9.1. Definición y ámbito 217
Art. 10.9.2. Parcela 217
Art. 10.9.3. Posición de los edificios 217
Art. 10.9.4. Forma de los edificios 217
Art. 10.9.5. Superficie de los edificios 217
Art. 10.9.6. Condiciones específicas 218
Art. 10.9.7. Usos 218

CAPÍTULO 10. ORDENANZA DE ZONA DE ESPACIOS LIBRES (ZEL) 219
Art. 10.10.1. Definición y ámbito 219
Art. 10.10.2. Condiciones de diseño 219
Art. 10.10.3. Condiciones de uso 220

CAPÍTULO 11. ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ) 221
Art. 10.11.1. Definición y ámbito 221
Art. 10.11.2. Categorías 221
Art. 10.11.3. Condiciones pormenorizadas de ordenación 221

CAPÍTULO 12. ORDENANZA DE ZONA DE VIARIO 223
Art. 10.12.1. Definición y ámbito 223
Art. 10.12.2. Condiciones pormenorizadas de ordenación y uso 223

CAPÍTULO 13. ORDENANZA DE ZONA DE INFRAESTRUCTURAS 224
Art. 10.13.1. Definición y ámbito 224
Art. 10.13.2. Categorías 224
Art. 10.13.3. Portuarias 224
Art. 10.13.4. Ferroviarias 224
Art. 10.13.5. Rodoviarias 224
Art. 10.13.6. Básicas 225

CAPÍTULO 14. ORDENANZA DE ÁREAS ESPECÍFICAS 226
Art. 10.14.1. Definición y ámbito 226
Art. 10.14.2. Fichero de áreas específicas 226

TÍTULO 11. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO DE NÚCLEO TRADICIONAL (NT) 227

CVE-2016-3030

Art. 11.1.1. Definición y ámbito 227
Art. 11.1.2. Condiciones específicas 227
Art. 11.1.3. Usos 227
Art. 11.1.4. Condiciones de parcela soporte de edificación 227
Art. 11.1.5. Condiciones de posición de los edificios 228
Art. 11.1.6. Condiciones de forma de los edificios 228
Art. 11.1.7. Condiciones de superficie de los edificios 228
Art. 11.1.8. Condiciones de carácter tipológico 229

TÍTULO 12. CONDICIONES AMBIENTALES ESPECÍFICAS 230

Evaluaciones Ambientales 230

CAPÍTULO 1. CONDICIONES ESTABLECIDAS POR LA MEMORIA AMBIENTAL 230

Art. 12.1.1. Condiciones para garantizar el abastecimiento de agua 230
Art. 12.1.2. Condiciones para garantizar el saneamiento 230
Art. 12.1.3. Condiciones limitativas para el desarrollo de sectores 230

1. MEDIDAS PARA GARANTIZAR LOS PRINCIPALES PROCESOS HIDROLÓGICOS DEL TERRITORIO 230

2. MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE 231

CAPÍTULO 2. MEDIDAS DE APLICACIÓN GENERAL ESTABLECIDAS POR LA MEMORIA AMBIENTAL INCLUIDAS EN EL ISA 231

Art. 12.2.1. Medidas de prevención del aumento de la contaminación atmosférica 231
Art. 12.2.2. Medidas de protección contra la contaminación acústica 231
Art. 12.2.3. Protección a la hidrología y calidad de las aguas 232
Art. 12.2.4. Medidas de protección del suelo y la geomorfología 233
Art. 12.2.5. Medidas de protección y conservación de la vegetación 234
Art. 12.2.6. Medidas de protección y conservación de la fauna 235
Art. 12.2.7. Medidas de conservación del paisaje 235
Art. 12.2.8. Medidas de protección del Patrimonio 235
Art. 12.2.9. Prevención de riesgos 236
Art. 12.2.10. Medidas para el uso racional de los recursos naturales 236
Art. 12.2.11. Medidas para minimizar la producción de residuos 236

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 3. MEDIDAS DE APLICACIÓN GENERAL ESTABLECIDAS POR LA MEMORIA AMBIENTAL INCLUIDAS COMO ESPECÍFICAS EN EL ISA237

Art. 12.3.1. Medida Específica de Actuación General en caso de emergencia, para evitar daños humanos y materiales en los Suelos Urbanos que se encuentren afectados por Riesgo de Inundabilidad: 237

Art. 12.3.2. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan al URB1 238

Art. 12.3.3. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan al URB2 238

Art. 12.3.4. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan al URB3 238

Art. 12.3.5. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan a los URB-4, URB-5 y URB-6 238

Art. 12.3.6. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan al URB7 238

Art. 12.3.7. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan al URB8 239

Art. 12.3.8. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan al URB9 239

Art. 12.3.9. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan puntualmente al URB9 y 11 239

Art. 12.3.10. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan al URB10 .. 239

Medidas para la protección de la Atmósfera 239

Medidas para la protección del suelo 240

Medidas para la protección de la Geomorfología 241

Medidas para la protección de la Hidrología 241

Medidas para la protección de la Vegetación 242

Medidas para la protección del Paisaje 242

Medidas para la protección del Patrimonio Arqueológico e Histórico-Artístico 243

Medidas para la Correcta Gestión de los Residuos 243

Medidas para la protección de la Eficiencia Energética, el Consumo de Recursos y la Calidad del Medio Urbano 243

CAPÍTULO 4. MEDIDAS DE APLICACIÓN GENERAL ESTABLECIDAS POR LA MEMORIA AMBIENTAL: PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL245

CAPÍTULO 5. MEDIDAS DE APLICACIÓN SINGULAR ESTABLECIDAS POR LA MEMORIA AMBIENTAL 246

Art. 12.5.1. Medidas para la protección de la atmósfera: Confort sonoro..... 246

Art. 12.5.2. Medidas para la protección de la hidrología..... 246

Art. 12.5.3. Medidas para la protección de los suelos 246

CAPÍTULO 6. MEDIDAS ADICIONALES ESTABLECIDAS EN EL APÉNDICE DE LA MEMORIA AMBIENTAL 246

Art. 12.6.1. Protección de la Calidad atmosférica..... 247

CVE-2016-3030

Art. 12.6.2. PROTECCIÓN DEL SUELO Y LA GEOMORFOLOGÍA 247
Art. 12.6.3. PROTECCIÓN DE LA HIDROLOGÍA Y CALIDAD DE LAS AGUAS 247
Art. 12.6.4. PROTECCIÓN DE LOS HABITATS Y LA VEGETACIÓN 248
Art. 12.6.5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE 248
Art. 12.6.6. EFICIENCIA ENERGÉTICA, CONSUMO DE RECURSOS Y CALIDAD DEL MEDIO URBANO 248

ANEXO: ORDENANZA MUNICIPAL DE ALUMBRADO EXTERIOR PARA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE MEDIANTE LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

CVE-2016-3030

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 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 Cantabria

CVE-2016-3030

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 término municipal de Polanco.

2. El Plan General integra el concepto fijado en el art.43 de la LOTRUSCa, que se traduce en:

Artículo. 43 Concepto de Plan General de Ordenación Urbana
1. El Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio correspondiente a uno o varios términos municipales completos, que tiene como objetivos cumplir en su ámbito los fines a que se refiere el artículo 3 de 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 Plan General clasificará el suelo de todo su ámbito de aplicación para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general del territorio respetando, en su caso, las determinaciones vinculantes del Plan Regional de Ordenación del Territorio, 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 Plan General de Ordenación Urbana establece la ordenación de todo su ámbito, la regulación detallada del uso de los terrenos y la edificación en el suelo urbano consolidado, así como la de los Sectores del resto del suelo urbano y del urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

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, 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, y sin perjuicio de las eventuales modificaciones que, de conformidad con la ley, pudieran producirse durante su vigencia.

3. La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de obligatoriedad y publicidad previstos en los artículos 85 y 86 de la LOTRUSCa, 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-. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la administración pública y a los particulares.

CVE-2016-3030

Art. 1.1.4. Revisión del Plan General

1. De conformidad con el art.82 de la LOTRUSCa, *"se considera revisión del PGOU las alteraciones que afecten de manera sustancial a su estructura y ordenación general"*.
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.
   - El PGOU resulte afectado por normas o planes cuyas determinaciones resulten vinculantes.
   - Algunos de los supuestos previstos en el primer apartado de este artículo.
3. Las modificaciones que conlleven por si mismas o en unión de las aprobadas en los 2 años anteriores, un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de Suelo Urbano o Urbanizable, supondrán en todo caso, la revisión del PGOU.
4. El Ayuntamiento podrá acordar la revisión cuando lo estime oportuno.
5. 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 los apartados anteriores 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 *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. anterior.
2. Las modificaciones contendrán la misma definición documental del planeamiento en aquello que se modifique y justificarán su incidencia sobre las determinaciones de las mismas.
3. Las determinaciones, documentación, procedimiento y limitaciones de la modificación de PGOU se efectuará con arreglo al contenido del art.83 de la LOTRUSCa, y específicamente en lo relativo al art.83.4 que establece una mayor previsión de Espacios Libres y Equipamientos cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad; al art.83.5 que determina el establecimiento de otros usos de similar categoría cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos; y al art.83.6 que exige el

CVE-2016-3030

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, Actuaciones Aisladas, 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 que la superficie del ámbito delimitado no varíe en más o menos de un 5%:
     a) Adaptación de Alineaciones o Líneas de Edificación existentes, salvo que la edificación estuviese en situación de Fuera de Ordenación.
     b) Cuando así lo aconseje la existencia de datos topográficos significativos.
     c) Adaptación a límites de propiedad.
     d) Respeto de elementos naturales existentes.
     e) La aplicación de lo regulado en la Normativa respecto a compatibilidad y sustitución de usos.
     f) 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:
   - 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 deberán incorporar a la tramitación del planeamiento de desarrollo afectado.
4. Si la adaptación va más allá de ajustar al parcelario que se tuvo en cuenta al delimitar el Ámbito, y se incluyen otras propiedades, tal operación no podrá entenderse como adecuación del PGOU, ya que se tratará de cambios de clasificación puntuales que tienen carácter de Modificación Puntual.
5. Estarán sujetas a la tramitación prevista para la delimitación de las Unidades de Actuación según lo señalado en el art.121.3 de la LOTRUSCa. Constarán al menos de una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la

CVE-2016-3030

Adecuación, un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente y de documentación similar a la contenida en el PGOU.

Art. 1.1.7. Documentación del Plan General

El PGOU está integrado por los siguientes documentos:

Volumen 1. Memoria
Volumen 2. Fichas de Desarrollo
Volumen 3. Planos
Volumen 4. Normativa Urbanística
Volumen 5. Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación
Volumen 6. Catálogo
Volumen 7. Informe de Sostenibilidad Ambiental
Volumen 8. Memoria de Participación
Volumen 9. Estudio de Inundabilidad
Volumen 10. Programa de Seguimiento Ambiental
Volumen 11. 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.
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.

CVE-2016-3030

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 128 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.
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.

CVE-2016-3030

4. La modificación del Programa en los términos anteriormente señalados, no constituye Modificación Puntual del Plan.

Art. 1.1.10. Interpretación del Plan

5. La interpretación del PGOU compete al Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.
6. 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.
7. 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.

8. Si existiese contradicción entre medición sobre planos y la realidad, prevalecerá la realidad física.
9. 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.
10. 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.
11. 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 Plan 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.

CVE-2016-3030

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 Plan, aporte mejor solución.
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, 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; 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, 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, 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.

CVE-2016-3030

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.

4. Conforme a la LOTRUSCa, 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.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

Art. 1.2.1. Atributos urbanísticos básicos del territorio

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

   Clasificación: determinando la clase de suelo a que pertenece, en función de las características del territorio y de sus posibilidades de urbanización.

   Calificación: adscribiendo el suelo a un uso global o pormenorizado y determinando su intensidad de aprovechamiento.

   Gestión: determinando el modo de ejecución de las actuaciones.

   Condición de Sistema General: estableciendo tal condición de determinados suelos.

2. Las demás determinaciones del PGOU 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. El PGOU 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.

   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 estas clases de suelo el PGOU establece, categorías excluyentes, en base a los siguientes criterios:

   En Suelo Rústico, se distingue el de Especial Protección (R_EP) del de Protección Ordinaria (R_PO).

   En Suelo Urbanizable sólo se incluye la categoría de Suelo Urbanizable Delimitado.

   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.

CVE-2016-3030

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, los elementos en situación de fuera de ordenación.

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.
   Áreas Específicas, sujetas a ordenanzas.

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.

CVE-2016-3030

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, todo ello sin perjuicio de los supuestos indemnizatorios establecidos en la legislación vigente.

Art. 1.3.2. Aprovechamiento urbanístico

1. Con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística, cada parcela solo es susceptible del aprovechamiento que determinan el PGOU o, en virtud de las mismas, los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.
2. La sola definición por el planeamiento del aprovechamiento urbanístico no confiere a sus titulares otro derecho que el de exigir que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente, con arreglo a la LOTRUSCa 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.114 y 115 de la LOTRUSCa y su desarrollo reglamentario.
4. Los Suelos Urbanizables y Urbanos No Consolidados tendrán el aprovechamiento que les corresponda en función de las determinaciones de planeamiento.
5. Son requisitos necesarios para la consolidación del aprovechamiento urbanístico:
   - La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que deba desarrollar al PGOU, en cada caso, ya sea Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle..
   - La delimitación de Unidades de Actuación cuando proceda.
   - El cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución y urbanización que fueran aplicables.
6. No podrán ejecutarse actos que supongan la realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar los requisitos mencionados en el punto precedente.

CVE-2016-3030

7. El Suelo Urbano Consolidado posee el aprovechamiento otorgado por la ordenanza aplicable en cada caso, sin perjuicio los deberes de los propietarios en Suelo Urbano determinados en el art.98 de la LOTRUSCa.

8. El Suelo Urbanizable, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, tendrá el carácter de Rústico de Protección Ordinaria de acuerdo con el art.105 de la LOTRUSCa.

Art. 1.3.3. Deberes básicos de los propietarios

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y edificaciones deberán cumplir con las condiciones de uso, seguridad, salubridad y ornato público establecidas en el art.200 de la LOTRUSCa y en la presente Normativa.

2. Los propietarios en Suelo Urbano Consolidado tienen los siguientes deberes, en base a lo establecido en el art.98 de la LOTRUSCa:
   - Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aun no la tuvieran, la condición de solar.
   - 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 15% 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 propietarios 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:
   - 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.

CVE-2016-3030

- 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 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.

Art. 1.3.4. Derechos básicos de los propietarios

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, tal y como se establece en el art.97.
2. Los propietarios 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, 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. 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.
4. Los propietarios de terrenos en Suelo Rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos en conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes, vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

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. 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

CVE-2016-3030

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.

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. Se mantendrán limpios y 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 iluminación, de

CVE-2016-3030

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.

Art. 1.3.7. Ordenes de ejecución

En aplicación del art.201 de la LOTRUSCa, 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.

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.

CVE-2016-3030

Art. 1.3.11. Criterios objetivos de las situaciones *fuera de ordenación*

1. De acuerdo con el art.88 de la LOTRUSCa "*quedan fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU que resultan disconformes con el mismo y los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición esté expresamente prevista en el Plan.*"

2. Esos son los criterios objetivos que el PGOU establece y que permiten su identificación concreta, a lo dispuesto en el art.44.1.f) de la Ley.

3. *En estos edificios no podrán realizarse obras de aumento de volumen, incremento de su valor de expropiación y modernización. Si podrán realizarse las de consolidación y las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble. Podrán asimismo 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 aquéllos, todo ello cualquiera que sea el sistema de actuación previsto y bajo supervisión de los Servicios Técnico Municipales.*

4. *Cuando la disconformidad no impida la edificación en el mismo solar, el propietario podrá obtener licencia de demolición, sometiéndose en lo sucesivo al nuevo planeamiento, en los términos que resulten de la clase de suelo de que se trate. Los eventuales arrendatarios tendrán el derecho de retorno que les reconoce la legislación del Estado.*

5. Se podrán realizar todo tipo de obras destinadas a subsanar la situación de fuera de ordenación cuanto esto fuera posible. Su realización conllevará automáticamente el abandono de la condición de "*fuera de ordenación*".

6. Se encuentran por ejemplo, en situación de fuera de ordenación en cualquier suelo:
4. Los edificios que ocupan suelo calificado como viario o espacios libres públicos.
5. Los edificios que ocupan terrenos destinados a usos dotacionales públicos, y cuyas características fuesen incompatibles con ese uso dotacional.
6. 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.
7. Los usos y edificios comprendidos en los ámbitos de las 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.

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

CVE-2016-3030

Art. 1.3.12. Situaciones *fuera de ordenanza*

1. Están incluidos en la situación de fuera de ordenanza los edificios e instalaciones preexistentes que no incurran en la situación de *fuera de ordenación* y en los que concurran alguna de las circunstancias siguientes:
   - Que se consideren consolidadas aunque no cumplan con algún parámetro urbanístico como puede ser: parcela mínima, edificabilidad, distancia a colindantes, o altura máxima.
   - Sobresalir de líneas de edificación vinculantes.
   - Estar destinado a un uso expresamente prohibido.
   - Ocupar un espacio o vacío libre de parcela señalado expresamente por el PGOU.
2. En los edificios fuera de ordenanza son admisibles las obras necesarias para eliminar tal situación. También las de conservación, mantenimiento y/o consolidación que permitan la continuidad del uso.

Art. 1.3.13. Situaciones preexistentes

Las edificaciones o usos anteriores a este Plan, que no sean calificadas como *fuera de ordenación* ni *fuera de ordenanza*, 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: obras de consolidación o reparación; restauración; conservación o mantenimiento; acondicionamiento, incluidas las obras de afectación de elementos comunes de circulación vertical que sean necesarias para la transformación del uso permitido del edificio, obras que se considerará que no afectan a la morfología del edificio; exteriores; modificación de un uso dentro de los permitidos; y reestructuración de cubierta. Se admiten alteraciones puntuales de la estructura cuando se enmarquen en obras de alcance limitado y sean necesarias para resolver problemas de accesibilidad, evacuación de incendios, etc., o que puedan venir impuestas por normativas sectoriales o por la propia necesidad de mantener correctamente el destino actual y/o utilización normal del edificio, siempre que no supongan una reedificación del mismo.
- Obras de ampliación de edificios residenciales y dotacionales que cumplan en sí mismas las determinaciones del Plan. Previa consulta, se podrán realizar obras de ampliación de edificios residenciales y dotacionales que no cumplan en sí mismas las determinaciones del Plan y mientras no agraven las condiciones de inadecuación de la edificación preexistente.
- Excepcionalmente y previa consulta, obras de reestructuración; cuando por las características de la parcela y el grado de consolidación de las colindantes resulte imposible la construcción de nueva planta del aprovechamiento permitido por el PGOU.

CVE-2016-3030

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 de Polanco, 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. El PGOU establece, donde procede, los instrumentos de planeamiento que deben desarrollarse.
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 en paralelo.

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 propiedades.
   - 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.

CVE-2016-3030

Art. 1.4.4. Proyectos de obras urbanísticas

Los proyectos de obras urbanísticas tienen como contenido la definición de obras con la precisión necesaria para su correcta ejecución en sus aspectos técnico y económico. Serán

- Proyectos de sistemas generales, o de viarios o espacios libres que no sean sistema general, que constituyan partes significativas y funcionalmente completas y cuando, por la naturaleza de las determinaciones del PGOU o su desarrollo, fuera conveniente y oportuna su redacción; o
- Proyectos de obras ordinarias, para la ejecución de elementos aislados del espacio público que, por su alcance o naturaleza, no se incluyen en los proyectos de urbanización.

Art. 1.4.5. Ordenanzas Municipales

A los efectos de este PGOU se consideran Ordenanzas Municipales las disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal que regulan aspectos relacionados con: la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo: las actividades, las obras y los edificios. Se incluyen en este concepto:

- Las ordenanzas complementarias de este Plan.
- Las que se encuentran aprobadas por el Ayuntamiento en lo que no se oponga a lo establecido en este Plan.
- Las que pueda aprobar en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

Art. 1.4.6. Proyectos de Urbanización

1. Según lo establecido por el art.63 de la LOTRUSCa, o ley que la sustituya, *Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica y posibilitar la realización material de las determinaciones de los Planes. Los Proyectos de Urbanización 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.*

CVE-2016-3030

4. Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización para cada uno de los ámbitos de actuación delimitados en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable. Tendrá por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo delimitado, que deberá incluir los siguientes capítulos de obras de urbanización:
   - Excavación y movimiento de tierras.
   - Pavimentación.
   - Red de abastecimiento de agua e hidrantes contra incendios.
   - Red separativa de evacuación de aguas pluviales y residuales.
   - Red de distribución de energía eléctrica.
   - Red de distribución de gas.
   - Canalizaciones de telecomunicaciones.
   - Ajardinamiento y acondicionamiento de los espacios libres.
   - Alumbrado público.
5. Resolverá el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con los generales del municipio, verificando que tienen suficiente dotación o capacidad.
6. Se asegurará el cumplimiento de la ordenanza municipal en materia de gestión de residuos sólidos urbanos.
7. En lo relativo a dotaciones mínimas, características y dimensiones de la vialidad y las redes de infraestructuras, y de los materiales a emplear, se estará a lo señalado en el PGOU, respecto a este tipo de obras, así como a otras disposiciones o criterios municipales con carácter de pliego técnico, ordenanza o reglamento que sean de aplicación.

Art. 1.4.7. Condiciones de la urbanización.

1. El Proyecto de Urbanización establecerá las condiciones efectivas de ejecución material, las previsiones de Infraestructuras contenidas en las Ordenaciones Detalladas, incluidas las infraestructuras no municipales como telecomunicaciones y gas, concretando en este caso las estipulaciones técnicas de las compañías suministradoras.
2. En lo que respecta a las infraestructuras municipales, concretará las condiciones de ejecución, atendiendo a las estipulaciones de orden técnico establecidas por los servicios técnicos municipales, tanto en lo que se refiere a conexiones de los Sistemas Generales como a las condiciones técnicas de implantación.

Art. 1.4.8. Aprobación de los Proyectos de Urbanización

Se tramitará y aprobará conforme a lo establecido en el art.80 de la LOTRUSCa.

CVE-2016-3030

TÍTULO 2. DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACIÓN

Art. 2.1.1. Definiciones generales: alcance y contenidos

1. Son definiciones generales las que utiliza la presente Normativa para delimitar el sentido y contenido de aspectos referidos a obras, edificación u otras materias.
2. Las figuras de planeamiento que desarrollen el PGOU deberán respetar en todo las definiciones generales; pero podrán introducir subdivisiones y/o mayores precisiones o matizaciones siempre que con ello no las tergiversen, no concedan como resultado directo o indirecto mayor permisividad edificatoria, y/o no alteren las condiciones de edificabilidad materializable y/o aprovechamiento urbanístico.
3. Los proyectos de obras o edificación u otros actos se ceñirán en todo a interpretación de la Normativa aplicable conforme a las definiciones generales o a los ajustes que de las mismas hubiesen realizado las figuras de planeamiento de acuerdo con el punto 2 precedente.
4. En determinados ámbitos cuya regulación se remite a 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. Grupos de definiciones generales

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

1. Obras e intervenciones en los edificios.
2. Terrenos y parcelas.
3. Posición de los edificios.
4. Forma de los edificios.
5. Superficie de los edificios.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 2. OBRAS E INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS

Art. 2.2.1. Tipos de Obras

A efectos de tramitación y/o de regulación de su posibilidad de realización las obras en los edificios se diferencian en función de:

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

Art. 2.2.2. Niveles de obras

1. En función de su intensidad relativa, y a efectos de tramitación de licencias y control urbanístico, se consideran los siguientes niveles de obras:
   - Menores: no incluyen y no afectan a los elementos estructurales, ni añaden ni alteran la disposición o características de huecos en fachadas interiores o exteriores y, en general, no suponen riesgo para la edificación o el espacio público.
   - Tuteladas: afectan a la seguridad en la vía pública y/o elementos estructurales aislados.
   - Mayores: todas los que afectan a elementos estructurales o que, no teniendo el carácter de obra menor o tutelada, figuran enumerados en el art.183 de LOTRUSCa y art.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. La definición pormenorizada de las obras contenidas en cada nivel, así como sus efectos en relación con su tramitación, se regulará por ordenanza municipal específica.
2. La definición pormenorizada de las obras contenidas en cada nivel, así como sus efectos sobre cuanto se relaciona con su tramitación, se regulará por ordenanza municipal específica.
3. A efectos del régimen de silencio administrativo las obras tuteladas se consideran obras mayores.

Art. 2.2.3. Naturaleza de las obras

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

- Restauración: restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, comprendiendo incluso obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento.
- Conservación: mantenimiento del edificio, o partes del mismo, en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución.

CVE-2016-3030

- Consolidación: afianzamiento, refuerzo o eventual sustitución parcial de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- Acondicionamiento: mejora o adecuación al uso a que se vayan a destinar, de los espacios o instalaciones de la edificación mediante la introducción, sustitución o modernización de servicios, instalaciones, o elementos constructivos, o mediante la redistribución de espacios interiores, pero sin afectar la posición preexistente de: fachadas interiores o exteriores; patios, o espacios y elementos comunes de acceso y circulación vertical y estructura y cubierta del inmueble.
- Reforma estructural: sustitución parcial o total de los elementos portantes de un edificio con variación de su diseño estructural.
- Obras exteriores: afectan localmente y de forma limitada, la configuración o aspecto exterior del edificio o local, sin alterar su volumetría ni morfología general.
- Obras de ampliación: aumento de la superficie edificada existente y/o del sólido capaz, bien por incremento en altura, bien por nueva ocupación de parcela, bien por ejecución de entreplantas y/o aprovechamiento bajo cubierta permitido.
- Obras de demolición: desaparición total o parcial de edificación existente.
- Obras de nueva planta: nueva construcción total o parcial de edificios sobre suelo vacante o mediante sustitución de edificación existente.

Art. 2.2.4. Objeto de las obras

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

- Ordinarias: desarrollan las facultades urbanísticas sin más referencia que las Normas aplicables.
- Sustitución: obras que, tras la demolición o desaparición de edificación preexistente, utiliza sus parámetros de altura, forma de ocupación, número de plantas y volumetría como referente para sus condiciones de edificación.
- Reconstrucción: obras que, tras la demolición o desaparición de la edificación preexistente, reproduce fielmente las condiciones morfológicas exteriores e interiores de los espacios comunes y/o públicos de la misma.
- Reparación: el conjunto de obras de restauración, conservación y/o consolidación necesarias para restituir las condiciones de funcionalidad, estabilidad, higiene u ornato que hubieran sido dañadas por falta de mantenimiento o por otras causas.
- Reestructuración: conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y reforma estructural que se realizan en un edificio para adecuar su contenido a nuevos usos y/o exigencias de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, pudiendo afectar a la estructura del edificio, a sus elementos comunes de acceso y circulación vertical, a la

CVE-2016-3030

disposición de patios, pueden llegar a la total demolición interior pero en ningún caso variar la morfología exterior y los elementos constructivos exteriores. Podrán incrementar la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas, siempre que se cumplan las condiciones generales de edificabilidad, uso y edificación y haya una correcta adecuación de alturas de forjado y tabicación con los huecos correspondientes a la envolvente exterior que se mantiene.

- Rehabilitación: conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y consolidación que sean precisas para que la edificación recupere su significación arquitectónica con niveles adecuados de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, respetando y poniendo en valor las características, significados y elementos arquitectónicos que la configuran, sin implicar reforma estructural, y en todo caso, sin variar la estructura, los elementos comunes de acceso y circulación vertical, la disposición de los patios, y la morfología exterior y elementos constructivos exteriores.

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

   Su cumplimiento estricto violente o impida los objetivos propios del tipo de intervención.

   No se violente Normativa sectorial o general de mayor rango.

   Se explicite y justifique en la solicitud de licencia.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 3. TERRENOS Y PARCELAS

Art. 2.3.1. Terreno

Se entiende por terreno la porción de suelo incluida en un ámbito delimitado, que sirve como unidad de referencia.

Art. 2.3.2. Parcela

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial. La unidad parcelaria es el soporte de los usos pormenorizados definidos por el planeamiento y del aprovechamiento urbanístico.
2. Cuando la edificación esté indisolublemente vinculada a una parcela, esta circunstancia deberá hacerse constar registralmente, junto con el señalamiento de su aprovechamiento y de las condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
3. La segregación de fincas en que exista edificación deberá hacerse indicando el aprovechamiento que les corresponda según planeamiento, especificando para cada una el ya consumido por las construcciones que en ella hubiera, que no podrá en ningún caso exceder al autorizado por el PGOU.

Art. 2.3.3. Linderos

1. Se denominan linderos las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela.
2. Tendrá la consideración de lindero frontal, aquel o aquellos que delimitan la parcela respecto al viario o espacios libres públicos.
3. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y señalamiento de los linderos de parcela.

Art. 2.3.4. Frente y fondo de parcela

1. Se entiende por frente de parcela su dimensión de contacto con viario o espacio libre público.
2. Se entiende por fondo de parcela la distancia máxima entre su frente y cualquier otro punto de la parcela, medida en perpendicular al frente de referencia.

Art. 2.3.5. Condiciones de parcela mínima

1. Son condiciones de parcela mínima las establecidas por el PGOU, o en su desarrollo, como la unidad mínima de parcelación y/o edificación a los efectos previstos en el art.196 y

CVE-2016-3030

concordantes de la LOTRUSCa. Las condiciones de parcela mínima fijadas por el PGOU para un terreno podrán ser ampliadas pero no mermadas en desarrollo del planeamiento.

2. Las condiciones de parcela mínima serán siempre exigibles a efectos de segregación de fincas, o definición de fincas, resultantes en proyectos de compensación, parcelación o reparcelación.

Art. 2.3.6. Superficies brutas y netas de suelo

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

Art. 2.3.7. Solar

Para que una parcela o porción de terreno clasificado como Suelo Urbano o Urbanizable adquiera la consideración de solar, establecida en el art. 101 de la LOTRUSCa, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Planeamiento: tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área en que se encuentre, estar destinada por el planeamiento a un uso que requiera edificación y tener señaladas alineaciones y rasantes.
- Gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de ejecución en que esté incluida a efectos de distribución de beneficios y cargas. En todo caso habrá de cumplirse que, de la edificación del solar, no podrán resultar restos inedificables en la manzana.
- Urbanización: contar con calzada pavimentada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, en todo el frente, o frentes en su caso, a vía urbana prevista en el planeamiento. Cabrá autorizar la edificación de parcelas carentes de estas condiciones de urbanización, cuando se asegure la ejecución simultánea de construcción y urbanización con arreglo a los art. 102 y 182 de la LOTRUSCa.

CVE-2016-3030

- Dimensionales: satisfacer las condiciones de parcela mínima que, conforme al art.2.3.5 y a la normativa de zona o de desarrollo de planeamiento, le fuesen aplicables.
- Acceso: contar con pavimentación de acera y calzada en al menos dos tercios de la sección transversal prevista en planeamiento para el vial de enlace con la red viaria en funcionamiento en todos los puntos de su frente o frentes.

Art. 2.3.8. Terreno edificable

Para que una parcela, o porción de terreno, clasificada como Suelo Rústico pueda ser edificable, ha de cumplir las siguientes condiciones:

- Planeamiento: pertenecer a una categoría o situación especial en Suelo Rústico en que el PGOU admitan la edificación y cumplir las condiciones de dimensión y forma establecidas en este Plan.
- Acceso: contar con acceso directo desde carretera o camino público, apto para ser utilizado por automóviles.
- Salubridad; contar con abastecimiento de agua potable, sistema de evacuación de aguas negras y energía eléctrica, si los usos a que se fuese a destinar la edificación requiriesen tales servicios.

Art. 2.3.9. Parcelaciones urbanísticas

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento exigible según la clase de suelo.
3. No cabrá realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico.

Art. 2.3.10. Deslindes

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

Art. 2.3.11. Alineaciones

Se entiende por alineaciones las líneas que establecen las condiciones de trazado de manzanas o parcelas, mediante las cuales se define la forma urbana. El PGOU señala dos tipos de alineaciones:

CVE-2016-3030

- Alineaciones exteriores de manzana: establecen el perímetro exterior de la manzana, separando las vías y espacios libres públicos que la delimitan, de las parcelas, espacios libres y viario interior que la componen.
- Alineaciones interiores de manzana: establecen en su caso, la delimitación entre viario y/o espacios libres públicos interiores, y las parcelas que integran la manzana.

Art. 2.3.12. Rasantes

1. Se entiende por rasante la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto de un plano de referencia. Salvo indicación expresa se considera como plano de referencia el de la cartografía que sirve de base al planeamiento.
2. El PGOU, y en su caso los instrumentos de planeamiento, establecen, o pueden establecer, las rasantes mediante alguno de los siguientes procedimientos:
   - De modo expreso y completo, fijándolas para todo el perfil de un segmento del viario o de un espacio libre.
   - De modo expreso y parcial, fijando la altimetría de las intersecciones o de puntos significativos del trazado y confiando al desarrollo del planeamiento o proyecto de urbanización la determinación del resto.
   - Por remisión a situaciones consolidadas, adoptando implícitamente la de viales o espacios libres ya ejecutados, salvo que hubiera determinación expresa que los alterase.

   Por remisión explícita, o, en su defecto implícita, a figuras de planeamiento o proyectos de infraestructuras de sistema general definitivamente aprobados con anterioridad al PGOU.

Art. 2.3.13. Rasantes del terreno

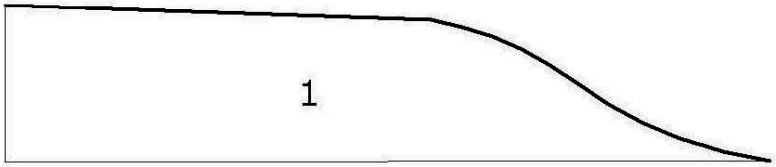
1. Se entienden por rasantes del terreno las que definen referencias altimétricas de los puntos de su superficie. El PGOU distingue las siguientes:
   Natural: la altura no modificada de su superficie.
   - Teórica: la altura menor, en cada punto de la parcela, de las teóricas superficies regladas que puedan formarse al unir, en proporciones iguales y por líneas rectas, las aristas que definen, en el tramo de la parcela, las alineaciones opuestas de manzana y alineaciones interiores de manzana vinculantes. Se definirá en todos los casos según la rasante de: el vial o espacio libre público previsto en el planeamiento o el realmente ejecutado.
   - Resultante o de proyecto: la altura asignada en proyecto al espacio libre de parcela, si lo hubiera. En las zonas ocupadas por edificación, se entenderá como rasante resultante

CVE-2016-3030

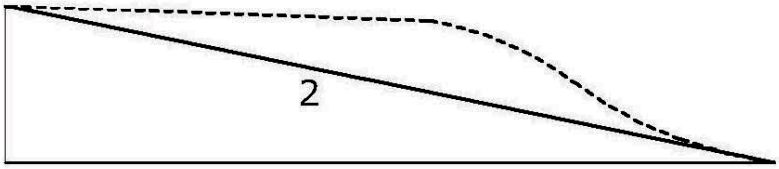
del terreno la definida por el encuentro entre las líneas exteriores de la edificación y la rasante del terreno.

2. En los casos especiales debidos a condicionantes topográficas, relaciones de colindancia existentes, confluencia de diferentes tipologías dentro de una misma manzana, excesiva distancia entre las alineaciones de manzana, edificaciones consolidadas construidas con una rasante incompatible con la teórica o situaciones análogas, el Ayuntamiento podrá exigir, o en su caso admitir, la adaptación de la rasante teórica a dicha realidad mediante Estudio de Detalle que justifique la bondad de la solución propuesta desde la percepción de la imagen urbana.

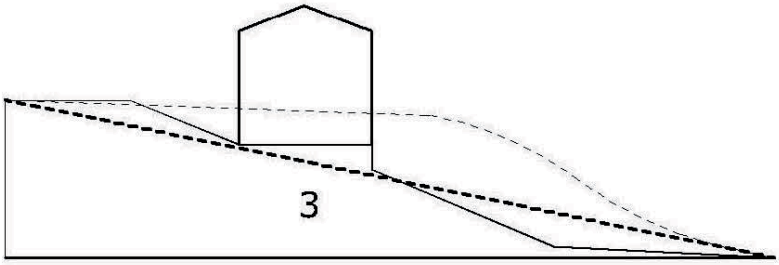
CVE-2016-3030



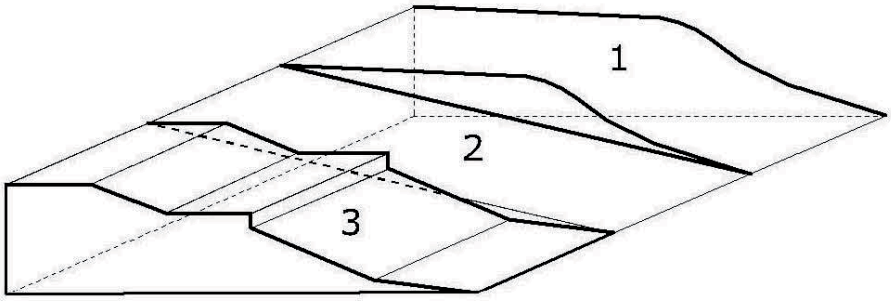
RASANTE NATURAL DEL TERRENO



RASANTE TEÓRICA DEL TERRENO



RASANTE RESULTANTE O DE PROYECTO



Esquema 1. Art.2.3.13. Rasantes del terreno

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 4. POSICIÓN DE LOS EDIFICIOS

Art. 2.4.1. Límites de los edificios

1. Plano de fachada: plano vertical tangente a los elementos más exteriores de fachada exceptuando balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas, vuelos y cuerpos volados autorizados.
2. Línea de edificación: intersección de plano de fachada con el terreno. Cuando el planeamiento la señale, el plano de fachada deberá situarse sobre ella en al menos tres cuartas -3/4- partes de su longitud.
3. Fondo de edificación: distancia horizontal máxima entre las líneas de edificación frontal y trasera de un edificio, medida perpendicularmente a la frontal.
4. Plano de cubierta: plano envolvente de los elementos exteriores de la cubierta, exceptuando las chimeneas, conductos de ventilación y elementos sobre cubierta permitidos.
5. Sólido capaz: volumen limitado por la rasante que sea de aplicación, los planos de fachada y de cubierta. De no mediar otra definición en las ordenanzas o figuras de planeamiento, se entenderá que la rasante aplicable es la teórica del terreno. Se definen el sólido capaz:
   - Directamente, delimitándolo expresamente.
   - Indirectamente, mediante valores absolutos o índices de edificabilidad, condicionantes de posición de planos de fachada y cubierta, o fijación de alturas totales o parciales en metros y/o número de plantas.

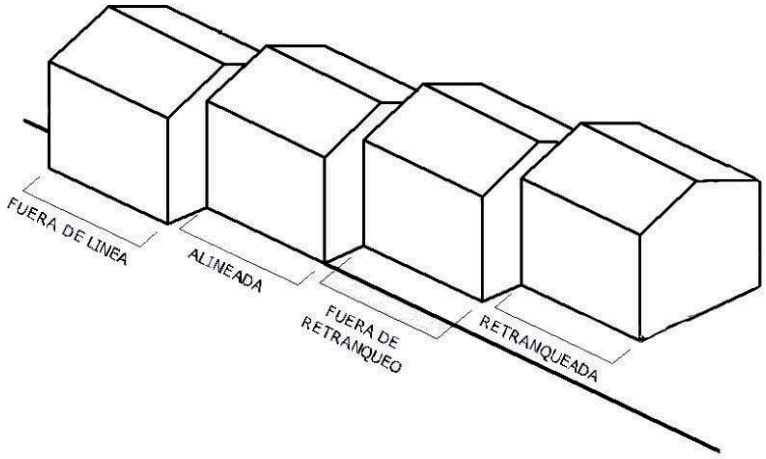
Art. 2.4.2. Superficie ocupada; ocupación

1. Superficie ocupada sobre rasante: la correspondiente al interior de la proyección vertical de todos los elementos del edificio construidos sobre rasante, incluidos patios de parcela y porciones de semisótano sobre rasante, y excluyendo, únicamente, aleros autorizados y, en su caso, salientes y cuerpos volados autorizados sobre viario o espacio libre público.
2. Superficie ocupada bajo rasante: La comprendida dentro del perímetro formado por las caras más exteriores de los muros construidos bajo rasante.
3. Índice de ocupación: relación existente entre la superficie ocupada y la superficie de un determinado ámbito de suelo que sirve de referencia. El cruce de las superficies de suelo definidas en el art.2.3.6 con la superficie ocupada sobre o bajo rasante produce distintos tipos de índice de ocupación. Salvo indicación expresa en otro sentido los establecidos por el PGOU se entenderán aplicables a ocupación sobre rasante y a parcela neta.

CVE-2016-3030

Art. 2.4.3. Posición respecto de la alineación

1. Respecto a cualquiera de las alineaciones definidas en art.2.3.11, la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:
   - Alineada: cuando la línea de edificación coincida con la alineación.
   - Fuera de línea: cuando la línea de edificación sea exterior a la alineación.
   - Retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación.
2. Retranqueo, o línea de retranqueo a alineación o lindero: la línea (o línea compuesta) obtenida al trasladar la alineación, o linderos o todas las líneas que los componen, una distancia homogénea denominada distancia de retranqueo o retranqueo.



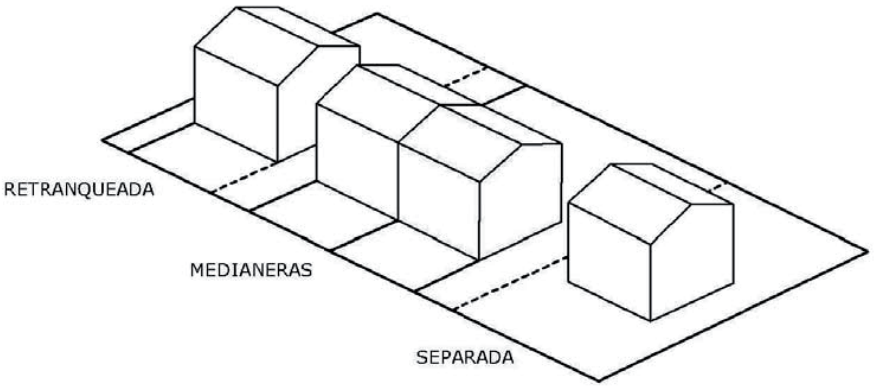
Esquema 2. art.2.4.3. Posición de la edificación respecto a la alineación

Art. 2.4.4. Posición respecto a los linderos

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

- Alineada, o medianera, cuando la línea de edificación se sitúa sobre el lindero.
- Retranqueada, cuando la línea de edificación guarda una distancia de retranqueo respecto al lindero de referencia.
- Separada, cuando su distancia al lindero excede el retranqueo obligatorio, en su caso.

CVE-2016-3030



Esquema 3. art.2.4.4. Posición de la edificación respecto a los linderos

Art. 2.4.5. Posición respecto a otros edificios

1. Distintos edificios situados en la misma parcela, o en parcelas colindantes, pueden estar entre sí:
   - Medianeros, cuando tienen planos de fachada en contacto directo, compartiendo o no todo el lienzo medianero.
   - Aislados, cuando sus planos de fachada guardan entre sí una separación.
2. Separación entre edificios: es la distancia mínima, medida en cualquier dirección horizontal, entre sus respectivas superficies ocupadas.

Art. 2.4.6. Area de movimiento

1. Es la parte de suelo, o de parcela neta, dentro de cuyos límites debe situarse toda la edificación, incluyendo cuerpos salientes excepto aleros autorizados, salvo en el lindero frontal los vuelos en edificios con línea de edificación vinculante. Salvo indicación en contra, el área de movimiento se refiere a edificación sobre y bajo rasante.
2. El planeamiento puede definir o acotar el área de movimiento:
   - Directamente, fijando alineaciones exteriores e interiores, o grafiando el área de movimiento.
   - Indirectamente, estableciendo alineación y fondo edificable, retranqueos y/o separaciones entre edificios.

CVE-2016-3030

Art. 2.4.7. Espacio libre de parcela

Espacio libre de parcela es el que carece de edificación sobre rasante y tiene su origen en alguna de las siguientes determinaciones:

- Determinación gráfica explícita.
- Retranqueo, de cualquier tipo, a frente de parcela.
- Retranqueos mínimos obligatorios a linderos.
- Parcela no ocupada situada en patio de manzana con línea de edificación interior vinculante establecida por el planeamiento.
- Espacios colindantes con cualquiera de los anteriores producidos por porciones no ocupadas del área de movimiento o por separación entre edificios.
- Fondo edificable.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 5. FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 2.5.1. Altura de la edificación; definición y modo de regulación

1. Se entiende por altura de la edificación la dimensión vertical de un determinado elemento de un edificio medida desde la rasante, plano o superficie que sirve de referencia y conforme al procedimiento del art. 2.5.2 siguiente.
2. La altura puede medirse o limitarse en metros, en número de plantas o por referencia a otras determinaciones explícitas.
3. Altura en metros puede referirse a:
   - Cornisa, o cara inferior del techo, de la última planta piso medida en la vertical de fachada.
   - Coronación, o punto más elevado de las cumbreras, caballetes o construcciones por encima de la altura, exceptuando las expresadas en el punto quinto del art.2.5.5.
   - Cualquier otro elemento, en su caso, al que el PGOU o su desarrollo hagan referencia.
4. De no haber otra referencia expresa la altura en metros se entenderá referida a línea de cornisa.
5. Altura en plantas: número de plantas sobre rasante; incluye la baja y no incluye el espacio bajo cubierta.
6. Las alturas de edificación establecidas por el PGOU tienen carácter de máximas salvo que expresamente se las señale el de obligatorias u otro.
7. Las alturas de edificación ejecutada en desarrollo o ejecución del PGOU no podrán exceder las señaladas por éstas; deberán igualarlas cuando el Plan las confiere carácter obligatorio y/o cumplir otras obligaciones que el PGOU estableciese.

Art. 2.5.2. Medición de la altura de los edificios

1. La medición de la altura de edificación existente o proyectada, que habrá de cumplir lo requerido por el PGOU, se realizará conforme a los criterios expresados en este artículo.
2. Para fachadas situadas en un único plano:
   - La rasante de referencia será en todo caso la correspondiente a la intersección del plano de fachada con la rasante resultante del terreno. En el caso de cuerpos construidos retranqueados respecto de otros inferiores, la rasante a tener en cuenta será la correspondiente a la fachada del cuerpo (o cuerpos) inferior ortogonalmente más próximo(s) a la fachada objeto de medición.

CVE-2016-3030

- Si la fachada presenta dos o más tramos con alturas de cornisa diferentes, se fraccionará en esos tramos a efectos de medición independiente de cada uno.
- Si la rasante correspondiente a una fachada o tramo de fachada presenta discontinuidades o escalonamientos, se fraccionará a su vez en tramos en función de tales discontinuidades o escalonamientos, a efectos de medición independiente de cada uno.
- Si la rasante aplicable al tramo de fachada objeto de medición fuese inclinada y tuviese una diferencia de cota en sus extremos inferior a un metro, la medición se realizará en el punto medio de su longitud. Si la diferencia de cota fuese igual o superior a un metro, la medición se hará en el punto cuya cota esté elevada medio metro respecto a la inferior.

Art. 2.5.3. Plantas

1. Sótano: planta bajo rasante cuya cara superior del forjado de techo no sobresale en ningún punto de su perímetro de la rasante aplicable a los efectos de este artículo (rasante resultante del terreno, vial o espacio libre público en contacto con la edificación). Con el fin de realizar el acceso al sótano, se podrá extraer de la rasante del terreno dentro de la propia parcela el volumen de tierras estrictamente necesario a tal fin en la proyección vertical ocupada por el acceso, sin que esa nueva rasante sea considerada a los efectos de la definición de sótano.
2. Semisótano: planta baja bajo rasante que, no cumpliendo los requisitos de sótano, tiene la cara superior del forjado de techo, al menos el 80% de su perímetro, por debajo de +1’40 m de la rasante aplicable.
3. Planta baja: planta sobre rasante que, no cumpliendo los requisitos de las plantas ya definidas, tiene la cara superior del forjado de suelo, al menos en el 80% de su perímetro por debajo de +1’4 m de la rasante aplicable.
4. Planta piso: planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
5. Bajo cubierta, espacio construido, situado entre el forjado superior de la última planta piso, y los planos de cubierta. Se entenderá que existe planta bajo cubierta siempre que la solución constructiva permita o haga posible espacios con altura útil superior a 1’80 metros con acceso a dicho espacio directamente o mediante obra de:
   - Acondicionamiento y/o
   - Reforma estructural que sólo requiera intervención en el forjado de suelo de bajo cubierta y creación de escalera o modo de acceso.

CVE-2016-3030

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

Art. 2.5.4. Altura de plantas

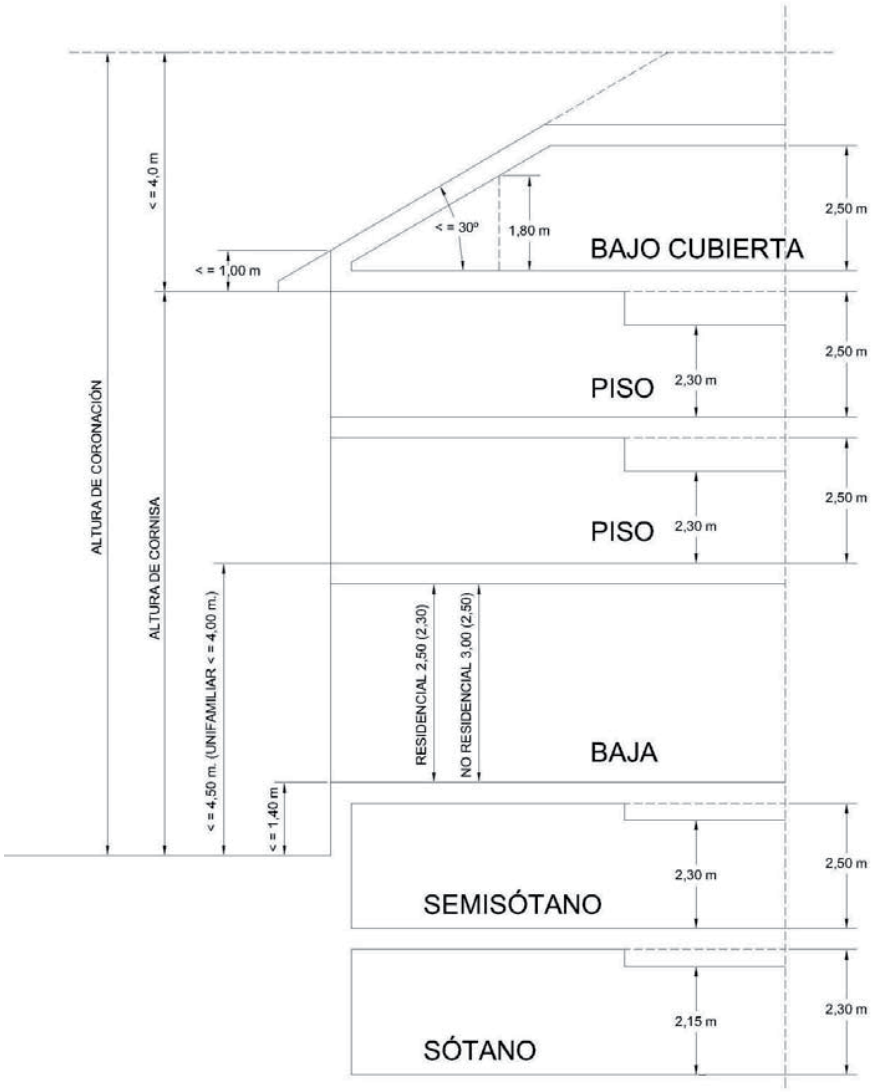
1. Altura de piso: distancia vertical entre las caras superiores de los pavimentos de dos plantas consecutivas.
2. Altura útil: distancia vertical entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado de la misma planta (o la de la entreplanta, si la hubiese).
3. Altura libre: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

Art. 2.5.5. Construcciones por encima de la altura

Sobre la altura de cornisa construida se admiten las construcciones e instalaciones siguientes:

- Cubiertas y espacios bajo cubierta.
- Los remates de cajas de escalera y casetones de ascensores.
- Depósitos e instalaciones técnicas al servicio del edificio: aerogeneradores, paneles solares,….
- Los elementos precisos para el funcionamiento de procesos industriales.
- Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, antenas de radio y televisión, pararrayos y elementos semejantes.

CVE-2016-3030



Esquema 4. art.2.5.4, 2.5.5, 3.2.2,3.2.3 y 3.2.7. Alturas de la edificación

CVE-2016-3030

Art. 2.5.6. Salientes y entrantes en fachada

1. Balcón: vuelo que arranca desde el pavimento de la pieza a que sirve, centrado en un único hueco o vano y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente cuya longitud no excede doscientos centímetros. El concepto de balcón está vinculado a que la solución constructiva de los elementos de protección contra caída sean, exclusivamente, de cerrajería y, en ningún caso, podrán ser de fábrica.
2. Balconada: balcón corrido o saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La longitud máxima no podrá superar en más de cuarenta y cinco (45) centímetros el límite lateral de los vanos extremos. La solución constructiva y diseño de los elementos de protección serán los mismos de los balcones.
3. Mirador: vuelo cerrado que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado, sin más elemento ciego que la correspondiente al canto del vuelo y cuya longitud no excede doscientos setenta y cinco (275) centímetros.
4. Galería: vuelo cerrado en las mismas condiciones que los miradores y común a varios vanos, que no rebasa en más de setenta y cinco (75) centímetros el límite lateral de los vanos extremos.
5. Terraza: superficie construida cubierta formada como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación y/o vuelos de su forjado, abierto en, al menos uno de los lados de su perímetro y no incluido en las definiciones anteriores.
6. Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a las clases anteriores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Sobre la alineación exterior e interior de manzana o sobre las líneas de edificación vinculantes, sólo podrán volarse con este tipo de vuelo, por plano de fachada, una longitud igual a la tercera parte de la longitud de dicho plano de fachada.

Art. 2.5.7. Patios

Se entiende por patio de parcela un espacio vacío interior a edificación y delimitado por fachadas edificadas, linderos de parcela y/o planos de fachada exterior.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 6. SUPERFICIE DE LOS EDIFICIOS

Art. 2.6.1. Superficie construida

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

Art. 2.6.2. Cómputo de la superficie construida

1. Para la aplicación de las condiciones de edificabilidad, la superficie construida se divide en computable y no computable.
2. No computa la superficie correspondiente a:
   - Los soportales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres públicos conforme al apartado 3 de este art.
   - Balcones y balconadas.
   - Elementos ornamentales en cubiertas.
   - La parte cuya altura útil no supere 1’5 m: trasteros y espacios bajo cubierta. Con el fin de evitar dejar Fuera de Ordenación las edificaciones existentes, se aplicará sólo a los nuevos edificios
   - La destinada a albergar plazas de aparcamiento conforme el art.2.6.5, que se sitúen en planta sótano y/o semisótano.
   - La destinada a albergar espacios de instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, centro de transformación, cuartos de basura y otros usos de naturaleza análoga siempre que se sitúen en planta sótano y/o semisótano vinculados a viviendas situadas en plantas de piso del mismo edificio, así como los trasteros que sitúen en planta sótano.
   - Los primeros 12 metros cuadrados de los espacios cubiertos, pero abiertos.

CVE-2016-3030

3. Los sopórtales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres públicos no serán computables si cumplen las siguientes condiciones:
   - Estar situado en planta baja de edificio residencial y bajo planta(s) de piso.
   - Estar abiertos en todo su perímetro salvo en el mínimo de contacto con el resto de la planta baja y/o el medianero, si lo hubiera.
4. Es computable la superficie obtenida al restar a la construida total la no computable.
5. Las solicitudes de licencia de obras justificarán expresamente las superficies construidas total, computable y no computable diferenciando sobre y bajo rasante.

Art. 2.6.3. Superficie útil

1. Superficie útil es la parte de superficie construida no ocupada por fachadas, tabiquería, cerramientos, estructura, conducciones u otros elementos materiales análogos, considerándose el 50% la superficie de los espacios construidos abiertos.
2. 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.
3. Cuando la normativa técnica u otras, condiciones de uso u ordenanzas hagan referencia a superficies útiles, los proyectos para solicitud de obra justificarán expresamente las superficies útiles correspondientes.

Art. 2.6.4. Superficie edificable o edificabilidad

1. Superficie edificable, techo edificable o edificabilidad: la superficie construida computable, expresada en metros cuadrados, que puede edificarse en un determinado ámbito en aplicación del planeamiento.
2. Indice de edificabilidad: es obtenido al dividir la superficie edificable por la del correspondiente ámbito. Puede referirse a cualquiera de las definiciones contenidas en el artículo 2.3.6 y diferenciar total, sobre y/o bajo rasante.
3. El PGOU define la edificabilidad mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:
   Valores absolutos.
   Índice 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-2016-3030

Art. 2.6.5. Cómputo de superficies destinadas a aparcamiento

1. La superficie construida bajo rasante destinada a plazas de aparcamiento requeridas por los estándares correspondientes a usos implantados en el edificio, parcela o terreno, no computarán a efectos de superficie edificable:
   - Hasta un máximo de 30 metros cuadrados por plaza de automóvil y 50 metros cuadrados por plaza de camión, estos últimos en ámbitos de usos productivos.
   - Sin perjuicio del obligado cumplimiento de cuantas condiciones de área de movimiento, sólido capaz, alturas, u otras fuesen de aplicación.
2. La superficie construida sobre rasante destinada a plazas de aparcamiento computará, en todo caso, a efectos de edificabilidad.

CVE-2016-3030

TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

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 habrán de ser atendidas por toda edificación, en sí misma o en relación con su entorno, con independencia del uso a que se destine y de la calificación o clasificación del suelo en que se ubique.
2. Salvo que el 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 viesen por ello afectadas.

Art. 3.1.2. Grupos de condiciones generales de la edificación

1. Las condiciones generales se subdividen en cinco 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 utilización y seguridad de los inmuebles.
   - 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 legislación sectorial específica.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 2. CONDICIONES TIPOLÓGICAS

Art. 3.2.1. Tipologías edificatorias (art.60 NUR)

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 de sus linderos.*

Art. 3.2.2. Altura máxima de la edificación según número de plantas

Cuando la altura de la edificación se fija en número de plantas, y salvo que hubiera regulación expresa aplicable, las alturas máximas de la edificación expresadas en metros, serán las siguientes:

Cornisa: 0'5 + 3 veces el número de plantas

Coronación: 4 + altura de cornisa construida de la última planta piso.

Art. 3.2.3. Altura mínima, libre y útil, de las plantas

1. Salvo que las condiciones generales de uso, las ordenanzas de zona, o la normativa de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU impusiese alturas mínimas superiores, regirán las establecidas en el siguiente cuadro.

	Alturas mínimas (metros)	
Planta	**Útil**	**Libre**
Sótano	2'30	2'15
Semisótano	2'50	2'30
Baja de uso residencial	2'50	2'30
Baja de uso no-residencial	3'00	2'50
Piso	2'50	2'30
Bajo cubierta	2'50	

Tabla 1. Alturas mínimas

2. La altura libre podrá aplicarse:
   - En plantas sótano y semisótano: hasta el 25% de su superficie útil.

CVE-2016-3030

- En plantas baja y piso, hasta el 10% de cada pieza o cuarto habitable, cuarto de uso permanente, acceso público, residencial o zona común no residencial; y, en hasta el 100% en el resto.

3. En espacio bajo cubierta la altura mínima libre deberá cumplirse en al menos el 75% de la superficie útil de cada estancia, cuarto, espacio o zona indicados en art.3.2.2.2.

Art. 3.2.4. Condiciones de los sótanos

1. No podrán construirse más de dos plantas bajo rasante. La cota superior de la solera del sótano más profundo, no distará más de 6.5 m. de la rasante resultante o de la cota de nivel de la planta baja o piso por la que se diera su salida peatonal sobre rasante.
2. El acceso a sótanos deberá hacerse desde el interior de la parcela en su totalidad. Contarán con acceso de peatones desde un local de planta baja o desde el espacio libre de parcela.

Art. 3.2.5. Condiciones de planta baja

1. La cara superior de su forjado de techo no distará más de 4’50 m de la rasante de acera o resultante que fuese de aplicación salvo para usos residenciales en viviendas unifamiliares que se reducirá a 4 m.
2. Cuando en un edificio de uso compartido residencial y no-residencial el destino de la planta baja no sea conocido en el momento de solicitar licencia de obras, se tomarán como alturas mínimas libre y útil las correspondientes a usos no residenciales.
3. El acceso a locales de uso no-residencial ubicados en planta baja deberá producirse directamente desde viario o espacio libre público.
4. El espacio ocupado por establecimientos de uso no-residencial situados en planta baja podrá extenderse a las plantas sótanos y/o planta o plantas piso siempre que:
   - El acceso al conjunto se produzca por la planta baja estando las demás intercomunicadas con ella en el interior del establecimiento.
   - Se cumplan las condiciones de uso correspondiente.

Art. 3.2.6. Condiciones de planta

1. El fondo edificado no podrá sobrepasar el señalado por las ordenanzas de zona o, en su defecto, 21 metros para usos residenciales y terciarios de servicios.
2. El fondo edificado se medirá:
   En edificación entre medianerías; distancia entre plano de fachada frontal y de fondo.
   En edificación adosada a sólo una medianería; distancia menor entre:

CVE-2016-3030

Medianería y plano de fachada opuesta a ella; o,
Planos de fachadas enfrentadas distintas a las del punto anterior.
Edificación aislada; menor dimensión entre planos de fachadas enfrentadas.

3. Toda edificación en las zonas correspondientes a ordenanzas Residencial Unifamiliar (RU) y Residencial Abierta (RA) será inscribible en un círculo de 45 metros de diámetro, salvo que medie estudio de detalle, o figura de planeamiento de mayor rango, o se fije otro parámetro en la ordenanza de zona correspondiente.

Art. 3.2.7. Condiciones de espacio bajo cubierta

1. En edificios de uso dominante residencial, el espacio bajo cubierta podrá destinarse a uso residencial como vivienda o apartamento independiente o como estancias vinculadas a la planta sobre la que se ubique.
2. En edificios de uso dominante no-residencial, el espacio bajo cubierta podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos, en local independiente o en espacio vinculado al de la planta sobre la que se sitúe.
3. En todo caso podrá destinarse en todo o en parte a trasteros o instalaciones.
4. La iluminación y/o ventilación del espacio bajo cubierta podrá realizarse mediante buhardillas y/o ventanas enrasadas al plano de cubierta, con la salvedad establecida en el art.3.2.7.3.

Art. 3.2.8. Condiciones de las cubiertas

1. Las cubiertas se situarán, en su totalidad por debajo del espacio teórico de movimiento delimitado por:
   - Planos límite con inclinación de 30 grados sexagesimales y origen en una línea teórica horizontal situada a 1 m. en vertical sobre la correspondiente línea de cornisa.
   - Plano horizontal situado en la altura máxima de coronación autorizada: 4 metros sobre línea de cornisa.
2. En el caso en que por aplicación de la Ordenanza la línea de cornisa fuese discontinua y/o hubiese en distintas partes del edificio distintos límites a la altura de coronación, lo indicado en el punto precedente se aplicará separadamente a cada parte. En casos de dudosa interpretación se estará siempre a la que resulte en menores alturas del volumen de cubierta.
3. El trazado de las cubiertas de edificaciones aisladas se ajustará a lo establecido anteriormente, si bien se admitirán soluciones de cubiertas a dos y tres aguas con la cumbrera en el sentido de las fachadas más largas del edificio, a cuyo efecto: se eximirá

CVE-2016-3030

del cumplimiento de lo establecido en el apartado 1 respecto al/los plano/s de fachada de menor longitud. A efectos de distancia de la edificación a linderos o alineaciones, la altura de referencia en la fachada/s sin faldón se tomará hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta bajo cubierta, admitiéndose la apertura de huecos en los muros piñones resultantes.

4. Los planos que formen la cubierta no superarán una pendiente de 30 grados.

Art. 3.2.9. Condiciones de elementos sobre cubierta

1. Por encima del espacio teórico de movimiento, descrito en el punto 1 del artículo 3.2.7, y sólo se admitirán:
   - Buhardillas, conforme a lo dicho en el punto 3 de este artículo.
   - Elementos ornamentales, que no entrañen superficie construida.
   - Chimeneas y elementos de ventilación, que no sobrepasen en más de un metro la altura máxima permitida de coronación.
   - Instalaciones técnicas requeridas por los procesos tecnológicos de actividades industriales o afines, en edificios de uso exclusivo no residencial y con sujeción a las condiciones de uso y ordenanza zonal aplicables al caso.
2. Por encima de los planos de cubierta propiamente dichos, pero sin sobrepasar el espacio teórico de movimiento de cubierta sólo se admitirán:
   - los elementos descritos en el punto 1 precedente.
   - Casetones de ascensor o de caja de escalera.
3. Las buhardillas cumplirán las condiciones expresadas a continuación, con las limitaciones adicionales que en su caso estableciesen las ordenanzas zonales o el desarrollo del planeamiento:
   - Se admiten buhardillas sirviendo a más de una estancia sólo si se sitúan alineadas en el plano de fachada, con una longitud de frente que no exceda individualmente 5 m. y cuya suma total de la longitud de frentes tampoco exceda una cuarta parte de la longitud del segmento de fachada correspondiente.
   - Si sirven a una única estancia y sea cual sea su posición respecto al plano de fachada; no excederán individualmente una longitud de frente superior a 1’80 metros; la suma total de la longitud de frentes incluidos los del epígrafe a) precedente si los hubiera no podrá exceder una cuarta parte de la longitud del segmento de fachada correspondiente.
   - La arista superior de los frentes no podrá situarse por encima de 2’50 metros de la línea de cornisa edificada aplicable.

CVE-2016-3030

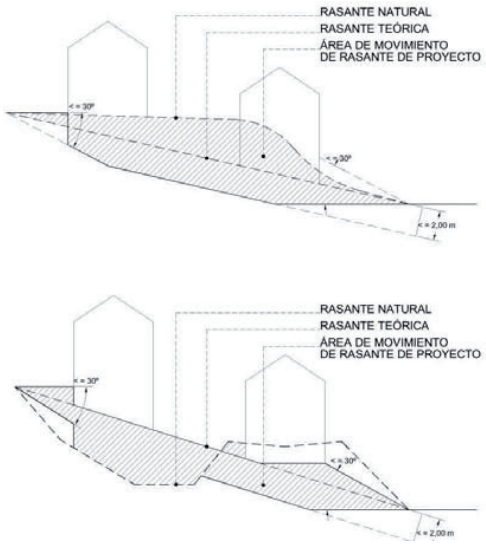
- Los ejes de las buhardillas guardarán relación con los de los huecos de la fachada sobre la que se sitúen.
- La cubierta de la buhardilla deberá ser inclinada de dos o tres aguas, con pendientes iguales y sólo autorizables si la pendiente es igual o superior a 22'5 grados.

Art. 3.2.10. Condiciones de rasantes y altura de la edificación

1. La rasante resultante del terreno podrá modificar la natural con las siguientes condiciones:
   - No situarse en ningún caso por debajo de la rasante de la alineación inferior.
   - No situarse en ningún caso por encima de la rasante de la alineación superior.
   - No situarse en ningún caso por debajo de dos metros de la rasante teórica.
   - Resolver su acuerdo con alineación inferior sin superar, en la distancia de retranqueo real de la edificación, la rasante teórica del terreno, o 30º sexagesimales si esto fuese menor.
   - Resolver su acuerdo con alineación superior sin descender, en la distancia de retranqueo real de la edificación por debajo de: la rasante teórica, si su pendiente fuese inferior a –30º sexagesimales; o, de 30º sexagesimales en su caso contrario.
   - No superar en ningún caso la rasante natural, cuando ésta fuese superior a la teórica.
   - No descender en ningún caso por debajo de la rasante natural cuando ésta sea inferior a la teórica y diste de ella más de dos metros.
   - El encuentro entre planos o superficies distintas en el interior de la parcela deberá resolverse con gálibos comprendidos entre la horizontal y los más-menos treinta grados sexagesimales y/o mediante muros de contención de altura no superior a 1'50 metros.
   - Los muros a que hace referencia el punto anterior deberán quedar en todo caso, sin menoscabo de los criterios expuestos en todos los apartados anteriores, dentro del gálibo comprendido entre más/menos treinta grados trazados desde las alineaciones exteriores e interiores y desde la rasante real de las parcelas colindantes.
2. Las solicitudes de licencia deberán expresar y justificar claramente la posición de la rasante resultante, a cuyo efecto deberá aportarse la siguiente documentación:
   - Fotografías de la parcela expresivas de su topografía actual y de su relación con las parcelas colindantes y las calles que hubiere.
   - Plano topográfico a escala mínima 1/200, con señalamiento de curvas de nivel cada cincuenta (50) centímetros, incluyendo una franja no menor de cinco (5) metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.
   - Perfiles longitudinales y transversales de la parcela a escala mínima 1/200, incluyendo una franja no menor de cinco (5) metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.

CVE-2016-3030

3. El gráfico anexo presenta los criterios correspondientes a las condiciones de rasante.



Esquema 5. art.3.2.10. Condiciones de rasantes y altura de la edificación

Art. 3.2.11. Reglas de colindancia

1. Las reglas expresadas en este artículo son de obligado cumplimiento cualquiera que sea la ordenanza de aplicación, con independencia de las mayores precisiones que, en su caso, pudiera establecer cada ordenanza específica. En ningún caso estas reglas de colindancia darán lugar a, o podrán interpretarse como, autorización para aumentos de edificabilidad materializable permitida.
2. Cuando en la medianera o en la edificación de parcela colindante existiesen huecos de iluminación o ventilación legalmente constituidos y/o susceptibles de imponer servidumbres legales, orientados hacia el lindero, la nueva edificación o ampliación, deberá respetar como mínimo las distancias y servidumbres a que obliga el Código Civil y además cumplir las condiciones de patio de parcela con una luz recta exigible mínima de 3'5 m.
3. Cuando en un lindero lateral hubiera edificación medianera catalogada, o medianera existente no fuera de ordenación ni de ordenanza cuya demolición no fuese previsible en plazo inferior a 15 años o cuyo aprovechamiento materializado fuera superior al 50% del patrimonializable, la nueva edificación o ampliación deberá, en su parte frontal o exterior:

   a) Ajustarse a la medianera preexistente, en el número de plantas que le esté autorizado.

CVE-2016-3030

b) Situar su fachada en prolongación de colindante, en planta, una dimensión mínima de 3 metros o de la cuarta parte de la altura de cornisa propia, si esto fuese mayor, con las mayores matizaciones expresadas en los puntos c) y d) siguientes.

c) Si la línea de fachada que sería aplicable a lo nuevo en ausencia de edificación condicionante fuese más exterior que la del edificio existente, la prolongación expresada en b) tendrá carácter de mínimo; podrá extenderse por todo el frente salvo que éste fuese entre medianeras, en cuyo caso deberá retomar la alineación de planeamiento al menos 3'00 metros antes de la medianera opuesta.

d) Si la línea de fachada aplicable a lo nuevo fuese más interior que la del edificio existente, la prolongación expresada en b) tendrá carácter de máximo obligatorio.

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

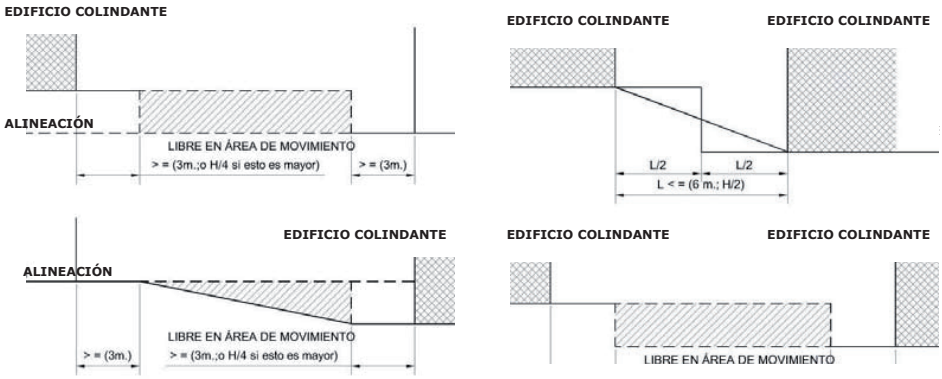
   - Si fuese igual o inferior a 6 metros, o a la mitad de la altura de cornisa propia si esto fuese mayor, se deberá: prolongar ambas fachadas colindantes hasta la mitad del frente; o, situar la nueva fachada en el plano definido por las aristas de las colindantes.
   - Si fuese mayor deberá cumplir la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

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

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

7. Si la línea de cornisa del edificio condicionante estuviese dentro de un margen de variación de más de 1'5 a menos 4 m. respecto de la aplicable, la nueva edificación adoptará la del edificio colindante sin que ello suponga mayor número de plantas que el admisible. Si esta condición se diera en ambas medianeras, se adoptará como línea de cornisa de lo nuevo la colindante más próxima a la aplicable.

CVE-2016-3030



Esquema 6. art.3.2.11. Reglas de colindancia

Art. 3.2.12. Condiciones de salientes y entrantes en fachada

1. Desde el plano de fachada los salientes máximos podrán ser:
   - Aleros: 90 cm. desde cada uno de los planos tangentes a los elementos exteriores de fachada.
   - Balcones y balconadas: 45 centímetros desde el plano de fachada.
   - Miradores y galerías: 75 centímetros desde el plano de fachada.
   - Terrazas y cuerpos volados cerrados: el saliente máximo permitido desde el plano de fachada será de 90 centímetros.
   - Portadas, escaparates y elementos singulares decorativos en fachada: 10 centímetros desde el plano de fachada salvo en planta baja de fachadas de aceras con anchura inferior a un metro, en los que no serán admisibles.
2. Los salientes en fachada respetarán una altura libre mínima de 3'5 m. respecto de la acera o rasante aplicable si fuese más elevada. Se exceptúan los toldos móviles, que estarán situados en todos sus puntos a una altura libre mínima de 2'5 m, y los escaparates y portadas.
3. Los balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas y cuerpos volados deberán quedar separados de las fincas colindantes una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a un metro.

CVE-2016-3030

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

Art. 3.2.13. Condiciones de la superficie edificable

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

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE HIGIENE

Art. 3.3.1. Definiciones: piezas, cuartos, locales

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

Art. 3.3.2. Condición de "exterior" de piezas o cuartos

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

Contar con hueco de iluminación y ventilación a viario o espacio libre público.

Contar con hueco de iluminación y ventilación a viario o espacio libre privado que cumpla las condiciones establecidas en el planeamiento.

Contar con hueco de iluminación y ventilación a un patio que cumpla las dimensiones marcadas por el PGOU.

Art. 3.3.3. Condiciones de "habitable"

1. Se entienden por piezas habitables las destinadas o destinables a:

   Dormitorio, estar, comedor, cocina, estar-comedor y/o estar-comedor-cocina.

   Cualquier otra en que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

1. Toda pieza habitable deberá ser exterior y situarse sobre rasante, quedando expresamente prohibida su instalación en sótanos o semisótanos.
2. Se entiende por cuarto habitable el destinado a albergar lugar o lugares de trabajo con una duración diaria media igual o superior a dos horas por día laborable.
4. Todo cuarto habitable deberá:

   Ser exterior; o,

   Contar con sistemas de alumbrado y ventilación que aseguren los niveles de iluminación y renovación de aire exigibles en función de las condiciones ambientales y/o de uso.

5. Podrán situarse cuartos habitables en condiciones de semisótano y no podrán situarse en condiciones de sótano.

CVE-2016-3030

Art. 3.3.4. Tipos de patios

1. A efectos de su regulación en esta Normativa se definen tres tipos de patios:
   De manzana.
   De parcela, cerrado.
   De parcela, abierto.
2. Patio de manzana: el definido como tal por el planeamiento:
   Explícitamente: mediante el señalamiento de línea interior de edificación vinculante.
   Implícitamente: mediante el señalamiento de línea exterior y fondo de edificación vinculantes y que el patio así resultante cumpla los requisitos del art.3.3.6.
3. Patio de parcela cerrado: el espacio que, sin ser patio de manzana, está delimitado en todos sus lados por fachadas interiores y/o linderos laterales.
4. Patio de parcela abierto: entrante en fachada a viario, a patio de manzana o a espacio libre público privado.

Art. 3.3.5. Anchura y altura de patios

1. Se entiende por anchura de patio la medida de la separación mínima entre parámetros de fachada opuestos, incluidos salientes, salvo aleros autorizados.
2. Se entiende por luz recta frente a un hueco con apertura a patio la longitud del segmento, perpendicular al parámetro correspondiente, medido desde cualquier punto de dicho hueco al muro o lindero más próximo.
3. La altura de los patios se medirá desde la cota de piso de la planta a la que sirven a la más elevada de las cotas de coronación de los paramentos que recaigan sobre él, o de los cuerpos edificados que sobrepasen la envolvente máxima teórica de cubiertas medida conforme el art.3.2.7. respecto a las líneas de cornisa del patio. La altura computable a estos efectos de los cuerpos edificados retranqueados respecto a los parámetros del patio será la altura de coronación de dichos cuerpos trasladada al parámetro del patio más próximo según una línea de 30° sexagesimales.
4. Los patios de cualquier tipo deberán mantener uniformes sus dimensiones en toda su altura.
5. Los patios no podrán ocuparse con salientes, salvo aleros autorizados en patio de manzana por las ordenanzas zonales o el desarrollo del planeamiento.

CVE-2016-3030

Art. 3.3.6. Condiciones de patio de manzana

1. Cuando se ordenen patios de manzana no definidos en el PGOU, o se modifiquen o adapten las alineaciones en ellas señaladas, la forma y dimensiones resultantes permitirán inscribir un círculo de diámetro al menos igual a la mayor de las alturas de las fachadas que a él recaigan medidas conforme al art.3.3.6.3, y una anchura mínima de 8 m.
2. Para el trazado del círculo inscribible se tendrán en cuenta todos los elementos salientes de fachada excepto aleros autorizados.

Art. 3.3.7. Condiciones de patios de parcela cerrados

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

	Luz exigible (metros)	
Tipo de pieza o cuarto	**Normal**	**Mínimo**
Habitaciones excepto dormitorios y cocina	0'3 x H	3'5
Dormitorios	0'25 x H	3'5
Cocinas	0'2 x H	3
No habitables y escaleras	0'15 x H	3

Tabla 2. Dimensiones de patios

2. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como plano del parámetro frontal el del lindero, aún cuando no estuviera construido.
3. Los patios de parcela cerrados podrán iniciarse en plantas baja o de piso. Su pavimento no podrá situarse a una cota por encima del forjado de suelo de cualquiera de los cuartos o piezas a que sirva.

Art. 3.3.8. Condiciones de patios de parcela abiertos

1. Sus dimensiones mínimas se establecen en función de: su frente, o anchura, dimensión del lado abierto; su fondo o profundidad respecto a fachada, y, su altura.
2. Se consideran patios abiertos aquellos que, presentando algún hueco en sus parámetros, tengan un fondo igual o superior a metro y medio -1'5- m.
3. Los patios cumplirán las siguientes condiciones:

- Frente: mayor o igual a 0'15 veces la altura, con un mínimo de 3 m. si no hay huecos en los parámetros enfrentados y de 6 si los hubiera.
- Fondo: mayor o igual a metro y medio 1'5 m. y menor o igual a vez y media del frente.

CVE-2016-3030

Art. 3.3.9. Condiciones de patio en espacios libres de parcela

Todo espacio libre de parcela deberá cumplir las condiciones de patio de parcela cerrado aplicables a:

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

Art. 3.3.10. Tratamiento de patios

Los patios no mancomunados adosados a lindero de parcela podrán cerrarse, en planta baja, mediante muros de altura no superior a tres -3- m.

Art. 3.3.11. Acceso a cubiertas y patios

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

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CALIDAD

Art. 3.4.1. 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 3/96 de 24 de septiembre y la demás Normativa vigente y ordenanzas o disposiciones municipales referidas a supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 3.4.2. 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. 3.4.3. 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. 3.4.4. Portales y accesos

1. Excepto en el caso de viviendas unifamiliares, los edificios contarán con puerta de acceso al portal de entrada de ancho superior a 1’3 m.

CVE-2016-3030

2. Los portales tendrán una anchura mínima de 2'5 m. hasta el arranque de la escalera principal o ascensores si los hubiese.
3. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparate o vitrina comercial en los portales y accesos al edificio.

Art. 3.4.5. Escaleras y circulación interior

1. La anchura libre mínima de las escaleras de utilización por el público y/o comunes será:
   - 1'1 metros siempre que sirva a menos de 21 viviendas o locales y/o que la suma de superficies construidas de las plantas a que sirva sea inferior a 2.100 m^2.
   - 1'2 metros en los restantes supuestos.
2. La anchura libre mínima en escaleras interiores de vivienda o local que no sean de utilización por el público y/o comunes, será:
   - 90 cm. siempre que no sirvan a más de 3 plantas y/o que la suma de superficies construidas de las plantas a que sirven sea inferior a 300 m^2.
   - 1 metro en los restantes supuestos.
3. La anchura de escaleras será uniforme en todo su recorrido.
4. Cada tramo continuo de escaleras no podrá tener más de diecisiete -17- tabicas ni menos de tres -3-. Las dimensiones de huella y contrahuella se mantendrán uniformes en toda la escalera con un mínimo de 28'5 cm. para la huella y un máximo de 18'5 cm. para la tabica.
5. Quedan expresamente prohibidos los peldaños compensados y las mesetas en ángulo y/o partidas, excepto en viviendas unifamiliares y en escaleras interiores de viviendas en dúplex.
6. Se dispondrá de una escalera por cada 32 viviendas o cada 3.200 m^2 de superficie construida de las plantas a que sirvan.
7. En edificios de uso residencial no se admiten escaleras de uso público y/o comunes sin luz y ventilación natural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en las plantas bajo rasante. En este último caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, exceptuando la baja, con superficie de iluminación superior a 1 m^2, y superficie de ventilación de, al menos, 50 cm^2.
8. La anchura libre mínima en cualquier dirección de los desembarcos de escalera, pasillos, distribuidores o cualquier otro elemento común de circulación será 1'5 metros.

CVE-2016-3030

9. Si las puertas de ascensores, viviendas o locales abren hacia elemento común de evacuación, las dimensiones establecidas se modificarán en lo que proceda para garantizar el cumplimiento de la Normativa de Incendios más exigente aplicable.
10. El desembarque del ascensor se hará sobre un elemento común de circulación.
11. La forma y dimensiones de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla desde cualquier local o vivienda hasta la vía pública.
12. Las rampas cumplirán las condiciones de pendiente, anchura y materiales establecidas en la Normativa vigente sobre barreras urbanísticas y arquitectónicas.

Art. 3.4.6. 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. 3.4.7. 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.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 3.5.1. Adecuación de las construcciones al ambiente

1. Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas de edificios existente y las obras en locales de planta baja 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.
2. No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno o causen impacto negativo en el paisaje.
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. 3.5.2. Tratamiento de fachadas

1. Los proyectos de nueva planta, ampliación y reestructuración, así como aquellos 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 que alcanzarán, como mínimo e incluido el portal, el 25% de la longitud de la fachada a que se refieran. Si el proyecto incluye más de una fachada lo dicho se aplicará a cada una independientemente.
2. 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.
3. 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

CVE-2016-3030

que queden temporalmente al descubierto se recubrirán con materiales que garanticen el aislamiento del edificio, y tengan una apariencia digna.

4. 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.
5. 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.
6. Los tendederos dispondrán delementos que eviten que su contenido sea visible desde las vías o espacios libres públicos del entorno del edificio.

Art. 3.5.3. Modificación de fachadas

1. La modificación de fachadas requiere un proyecto del conjunto de la misma, que garantice la calidad y uniformidad de la intervención, y el compromiso unánime de la comunidad de propietarios, o del propietario único, de ejecutarlo conforme a sus especificaciones.
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 tendederos 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.

CVE-2016-3030

Art. 3.5.4. Tratamiento de las cubiertas

1. Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante.
2. El tratamiento, material y color de las cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia.
3. Las reparaciones parciales o intervenciones aisladas en cubierta respetarán los materiales preexistentes de la cubierta que se repara o modifica.

Art. 3.5.5. 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 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.
4. 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 3 m. del suelo con estructuras metálicas o de madera de un diámetro mínimo interior de 1 m. Cuando el tronco del árbol tenga una altura inferior a 3 m., se protegerá todo el tronco hasta el comienzo de la copa.
5. Cuando la ejecución de un proyecto requiera o prevea la desaparición de arbolado existente, los técnicos municipales valorarán la posibilidad de trasplante en la parcela objeto de proyecto u otra ubicación; en caso de no considerarse adecuado, se plantarán 5 nuevos ejemplares de las especies determinadas por los técnicos en alguno de los siguientes emplazamientos:
   - La parcela o terreno en que se vaya a realizar la actuación.

CVE-2016-3030

- En viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.

6. Los gastos derivados de las actuaciones indicadas en el punto anterior correrán a cargo del promotor o solicitante de la actuación.
7. La construcción de nueva edificación en ámbitos sujetos a estudio de detalle, o planeamiento especial o parcial deberá ir acompañada de al menos cinco ejemplares arbóreos por: cada vivienda y estudio; cada 200 m² de edificación industrial; y/o, cada 100 m² de otra edificación. Esta plantación se hará conforme a lo expresado en el punto precedente.
8. Todos los viales incluidos en los Proyectos de Urbanización, y Reurbanización de viarios, tendrán arbolado en los acerados y medianas. 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 la estructura de la plaza, recuadrando recintos o enmarcando elementos escultóricos o arquitectónicos. También pueden utilizarse deliberadamente para ocultar alguna vista, actuando como pantalla visual.
9. En el caso de plazas o ámbitos ajardinados condicionados por un viario de alta densidad se deberá tratar de crear pantallas visuales.
10. 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.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 6. CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 3.6.1. Protección del Medio Ambiente

Son *Normas de Aplicación Directa* las establecida en el art.32 de la LOTRUSCa, y en lo relativo a las construcciones, su punto 3: "*habrán de observar las exigencias de protección, conservación y mejora del medio ambiente, prestando especial atención a la utilización racional de los recursos, el abastecimiento y depuración de las aguas, el tratamiento de residuos y, en general, la integración de las construcciones en el entorno circundante, establecidas en la legislación sectorial, que serán también de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes.*"

Art. 3.6.2. Calidad de las aguas: evacuación de aguas pluviales

1. Se prohibe 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 fuera por escorrentía.
2. Se posibilitará el almacenamiento y la reutilización de aguas pluviales para riego de zonas verdes, jardines, etc.,…
3. Todo vertido a cauce de aguas pluviales y/o mixtas, cualquiera que sea su naturaleza, necesita autorización del Organismo de cuenca.

Art. 3.6.3. Calidad de las aguas: evacuación de aguas residuales

1. En Suelo Urbano la evacuación de aguas residuales deberá acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado; y cumplirá las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.
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. 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 industria, edificación servicio etc, en zona de policía y/o inundable sin la preceptiva autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

CVE-2016-3030

- 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 previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico 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, para los cauces y acuíferos de la zona.
- Las estaciones de tratamiento de efluentes industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico.

4. En los vertidos industriales deberá tenerse en cuenta:
   - El sistema de depuración deberá obtener la aprobación previa de los organismos competentes.
   - 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 Directrices del Plan Hidrológico para los cauces y acuíferos de la zona.
   - Las estaciones de tratamiento de efluentes urbanos e industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico.
5. Todo vertido de aguas residuales y/o mixtas, cualquiera que sea su naturaleza, necesita autorización del Organismo de cuenca.

Art. 3.6.4. Calidad de las aguas: labores de jardinería y agrícolas en general

En las labores de jardinería y agrícolas en general, se seguirán criterios para racionalizar el uso de productos químicos y se promoverá el uso de aquellos ambientalmente más adecuados. Se tomarán en consideración criterios de respeto al medio ambiente y el fomento del empleo de productos y maquinaria compatibles con la protección y conservación ambiental, en especial del sistema hidrológico.

Art. 3.6.5. 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

CVE-2016-3030

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. 3.6.6. 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.
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 y del CTE, teniendo en cuenta la necesidad de adoptar medidas y dispositivos de reducción en el consumo doméstico de agua y la posibilidad de almacenar y reutilizar las aguas pluviales para riego y reutilización en general.
4. Todos los aprovechamientos de agua para abastecimiento o cualquier otro uso necesitarán autorización del Organismo de Cuenca.

Art. 3.6.7. 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. 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. 3.6.8. Impacto de las actividades

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que 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.

CVE-2016-3030

- 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.

Art. 3.6.9. Emisión de humos y gases

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.

Art. 3.6.10. Protección de la calidad del aire

1. 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 1.073/2002, 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.
2. Durante la fase de excavación y urbanización la humectación de los viales y zonas de tierra incorporará aditivos no tóxicos al agua que aumenten la duración y eficacia del efecto anti-polvo. La selección y dosificación de los citados aditivos garantizará la ausencia de riesgos de contaminación.
3. Los vehículos usados durante las obras y por los servicios de mantenimiento durante la fase de explotación dispondrán de motores Euro IV. Se recomienda que los vehículos estén equipados con indicadores automáticos de la presión de las ruedas, indicadores de cambio de marchas y/o con gases de refrigeración de bajo potencial de calentamiento global.

Art. 3.6.11. Protección de la atmósfera: Niveles de ruido admisibles

1. Los edificios deberán seguir los parámetros y sistemas establecidos en el Código Técnico de la Edificación, CTE, en particular en el documento "*DB-HR Protección Frente al Ruido*". Se aplicará la normativa vigente como es la 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.

CVE-2016-3030

3. Entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 DBA, el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales y los procedentes del tráfico.

4. 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.

5. Al objeto de evitar niveles indeseables de contaminación acústica, se mantendrán en condiciones óptimas los sistemas de escape de la maquinaria y vehículos dotados de motor de combustión. Igualmente se mantendrán en óptimas condiciones de funcionamiento los diferentes y posibles sistemas mecánicos a utilizar, así como sus chasis, soportes y demás elementos susceptibles de crear perturbaciones sonoras no deseadas.

Art. 3.6.12. 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 3. Límites de vibraciones según el uso del local colindante

Art. 3.6.13. Protección de la atmósfera: Calidad lumínica

1. Como medidas para la red de alumbrado público se hace referencia explícita a las exigencias establecidas por el *Real Decreto 1.890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias* y a las previsiones establecidas por la *Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica*, así como por el *Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla parcialmente*.

2. Se incorpora como Anexo la *Ordenanza de Alumbrado Exterior para la Protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la Eficiencia Energética redactada siguiendo el Modelo*

CVE-2016-3030

propuesto por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, I.D.A.E, del Ministerio de Industria. Complementa los Criterios de Urbanización que viene utilizando los servicios técnicos municipales. En particular incluiye junto a los requisitos luminotécnicos generales, las prescripciones técnicas:

- Que deben satisfacer las instalaciones y aparatos de iluminación para evitar la contaminación lumínica, considerando, en su caso, el uso o la zona lumínica en que vayan a ser empleados y teniendo en cuenta los límites máximos de flujo del hemisferio superior aplicables.
- Exigibles a las instalaciones y aparatos de iluminación por motivos de eficiencia energética, particularmente para el sistema de alumbrado de los espacios públicos y zonas comunes.

Art. 3.6.14. 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. 3.6.15. 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. 3.6.16. Protección del suelo y la geomorfología

1. Con el fin de aprovechar los suelos afectados por los nuevos sectores de desarrollo se procederá a una recuperación de la tierra vegetal afectada por las obras. La tierra retirada será conservada para su utilización en los procesos de restauración posteriores y en los espacios libres públicos o privados. La medida se establece con el fin de favorecer la restauración del suelo y los procesos de revegetación de las superficies alteradas por las obras.
2. Para el caso de los movimientos de tierra, se incluirá la necesidad de que el promotor determine con carácter previo su origen y destino, fomentado siempre su reutilización y revalorización frente a su depósito en vertedero.

CVE-2016-3030

3. Se deberán realizar labores de descompactación de suelos en aquellas zonas por las que haya pasado maquinaria pesada, con el fin de recuperar su calidad.
4. En relación a la geomorfología, queda prohibida la ejecución de edificios en aquellas zonas con pendientes superiores al 20%. Con el fin de evitar afecciones por erosión y al paisaje, se deberá realizar un estudio de integración paisajística en aquellas zonas con pendientes mayores al 15%.
5. Se recomienda que los trabajos agrícolas tales como roturaciones y movimientos de tierra similares tiendan a realizarse a favor de las líneas de nivel del terreno, esto es de forma paralela a éstas y nunca perpendicularmente, a fin de evitar la erosión y pérdidas de suelo por escorrentía de aguas pluviales.
6. Para evitar la contaminación de los suelos, quedará prohibido el vertido de residuos tóxicos y peligrosos, los cuales se gestionarán de acuerdo con la legislación vigente. Los residuos sólidos generados durante el futuro funcionamiento y uso de áreas industriales o zonas urbanas, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.
7. En los proyectos de actividades extractivas se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 2 m, la formación de taludes con pendiente igual o menor de 1:3, la excavación sin profundizar bajo el nivel freático, el lavado de áridos en circuito cerrado y con balsa de decantación, el relleno de huecos mediante minería de transferencia y la revegetación final de toda el área afectada.
8. Las actividades de extracción, deberán poseer un Plan de Restauración Ambiental del área afectada. Este Plan deberá incluir al menos lo siguiente:
   - Descripción de la actividad y localización a escala 1/10.000
   - Descripción del medio físico y humano previsiblemente afectado.
   - Acondicionamiento de la superficie del terreno.
   - Medidas para evitar la erosión
   - Medidas de protección del paisaje
   - Almacenamiento de residuos
   - Calendarios de ejecución
   - Coste aproximado de las medidas adoptadas
9. El Plan junto al Proyecto de Explotación, deberá ser remitido a los organismos competentes. Su autorización tendrá carácter previo a la obtención de la licencia municipal.

Art. 3.6.17. Medidas para la correcta gestión de los residuos

1. En materia de gestión de residuos será de aplicación lo dispuesto en la legislación vigente en especial lo recogido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos

CVE-2016-3030

Contaminados, y en el Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, en el que se desarrollan las normas básicas sobre los aspectos referidos a las obligaciones de los productores, gestores y operaciones de gestión, lo dispuesto 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), en 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 y en el Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula eso mismo en la Comunidad Autónoma de Cantabria. Según lo previsto en el art.2 de este último, los Proyectos de Ejecución, de Urbanización, Construcción y Demolición, deberán incorporar un Estudio de Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición.

2. Los sobrantes se reubicarán en la actuación en que se originan. Si no es posible, o su impacto vaya a ser muy elevado, se proponen 3 zonas de vertido, por orden de prioridad:
   - De acuerdo con el art.20.3 del POL "*Se promoverá el uso de las explotaciones mineras abandonadas* –terminadas en el caso de SOLVAY- *como vertederos de inertes, previos los requisitos y trámites establecidos en la legislación sectorial específica, a través de los correspondientes proyectos de restauración ambiental*."
   - En el paraje de El Unqueral. Acceso en peor estado que el anterior. Coordenadas X:418193 e Y:4801405. Es una plantación muy densa de eucalipto sin monte bajo o vegetación de ribera en las vaguadas. Los eucaliptos ubicados en la zona tienen un crecimiento bastante uniforme y un diámetro medio de 25 cm. Carece de valor ambiental por la gestión forestal de la especie, cuyo aprovechamiento se realiza mediante talas *a hecho* o *matarrasa*, que limitan la biodiversidad de la zona y producen una fuerte erosión del suelo. Su uso como vertedero posibilitaría la madera antes de la ocupación, y la recuperación del uso posteriormente. Su capacidad es de unos 1.080.000 m^3.
   - Al noroeste de Soña. Acceso por viales asfaltados. Coordenadas X:418.932 e Y:4.804.546. Es una vaguada utilizada enteramente como pradería y escasos arbustos en la zona más baja. Su utilización como vertedero posibilitaría la recuperación del uso ganadero una vez finalizado el depósito de tierras. Tendría una capacidad aproximada para 240.000 m^3.
3. Además, en los sectores de nuevo desarrollo se deberá incorporar la recogida selectiva de residuos, para lo que se deberá prever lugares específicos para la colocación de contenedores.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 7. SERVIDUMBRES SECTORIALES

Art. 3.7.1. Servidumbres sectoriales

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

Art. 3.7.2. Carreteras estatales

1. La regulación y servidumbres de las carreteras estatales se ceñirán a lo establecido por la legislación sectorial.
2. Las carreteras estatales son, sin perjuicio del establecimiento de nuevas incorporaciones o transferencias a otros organismos:
   - Autovía A-67.
   - Nacional N-611.
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, con las consideraciones expuestas en los siguientes apartados. La *línea límite de edificación* se recoge en los 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 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 A-67 y la N-611, sus elementos funcionales y una franja, de 8 metros de anchura para la primera y de 3 metros para la segunda, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural,* 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 sus arts.22 y 23 y con las limitaciones de uso en ella establecidas.
7. Línea límite de la edificación (art.25), medida desde la arista exterior de la calzada -el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general-, a las siguientes distancias:

CVE-2016-3030

- Autopistas, autovías y vías rápidas: 50 m. medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima, y medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. **En este caso y para la ampliación a un tercer carril, la Demarcación ha requerido se sitúe a 53'5 m.**
- Carreteras convencionales: 25 m. medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima, y medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Desde esa Línea hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, desde dicha línea hasta la carretera, según establecen los art.25 de la Ley y arts.84 a 87 del Reglamento, ambos de Carreteras. Se tendrán en cuenta las previsiones del art.86 del Reglamento General *sobre coincidencia de zonas, bien debido a la proyección de los taludes, bien por superposición de las líneas límites de edificación de las distintas vías, debiendo prevalecer la más alejada de la carretera.*

8. 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 el *Dominio Público* se considera en situación expresa de fuera de ordenación.
9. La zona de afección asociada a las carreteras de la red general del Estado y sus limitaciones de uso son las estipuladas en el art.23 de la Ley de Carreteras.
10. 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 de diciembre de 1997 (B.O.E. de 24/I/98).
11. 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. 3.7.3. Carreteras autonómicas

1. La regulación y servidumbres de las carreteras autonómicas se ceñirán a lo establecido por la legislación correspondiente vigente.
2. Las carreteras autonómicas son a enero de 2015, sin perjuicio del establecimiento de nuevas incorporaciones o transferencias a otros organismos:
   - CA-330, desde el núcleo de la Hilera hasta Polanco, de la red local.
   - CA-329, de la N-611 en Barreda a CA-330 en Posadillo, de la red local.
   - CA-322, de la CA-232 en Mogro a CA-232 en Mar, de la red local.

CVE-2016-3030

- CA-232, de la N-611 en Puerte Arce a N-611 en Requejada, de la red secundaria.

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

4. 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:
   - No conllevarán creación de nuevos accesos, sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior
   - 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.

5. Prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible de las carreteras autonómicas.

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

Art. 3.7.4. 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 Kv.	15 m.
Línea de 45 Kv.	15 m.

Art. 3.7.5. Servidumbre de costas

1. Son suelos de dominio público los definidos en los arts.3 y 4 de la Ley 22/1988 de Costas. El PGOU incorpora la transcripción del Deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre –DPMT- con las salvedades siguientes:

CVE-2016-3030

- 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.
- En el tramo que se extiende desde el límite con el término municipal de Torrelavega hasta las instalaciones del puerto de Requejada fue aprobado por O.M. de 21-12-2008.
- En el tramo que se extiende desde el puerto de Requejada hasta el límite con el término municipal de Miengo, el deslinde incorporado es el traslado del provisional facilitado por la Demarcación de Costas de Cantabria al Ayuntamiento el 12 de mayo de 2010. Se encuentra en tramitación y no dispone de aprobación definitiva por lo que cualquier alteración que hubiere de este respecto de la que, en su caso, se apruebe se entenderá automáticamente incorporada a estas Normas.

2. La utilización de este DPMT se regulará por lo especificado en título III de la Ley de Costas.
3. Los terrenos colindantes con la ribera estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres establecidas en el Capítulo II del Titulo II de la Ley de Costas.
4. 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 establecen los arts.48.1 y 49 del Real Decreto 1.112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
5. 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.
6. 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.
7. 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. 3.7.6. Servidumbre de conducciones de agua, saneamiento y salmuera

1. Los edificios, cerramientos o vallas, no podrán situarse a menos de 5 m. de la arista exterior de:
   a) Emisores de abastecimiento de agua con diámetro igual o superior a 350 mm.
   b) Colectores generales de saneamiento o salmuera, 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.

CVE-2016-3030

Art. 3.7.7. Servidumbre ferroviaria

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

Art. 3.7.8. 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, Real Decreto 927/1988 por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública de Aguas, Real Decreto 1.664/1988 de aprobación de los Planes Hidrológicos de cuenca y Orden de 13 de agosto de 1999 que dispone la publicación de contenido normativo del Plan Hidrológico.
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: Zona de cien metros de anchura, en toda la extensión longitudinal de los márgenes, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades a desarrollar.
   - Zonas inundables: Las que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al de periodo de retorno de 500 años.

CVE-2016-3030

Art. 3.7.9. 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.

   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.

3. En zona de policía, para proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, se somerán a autorización del Organismo de Cuenca las 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 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

CVE-2016-3030

cuando, no conlleve la eliminación de la vegetación riparia existente y no se afecte al correcto funcionamiento hidrodinámico del río.

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.

Art. 3.7.10. 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 Decreto.

CVE-2016-3030

TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

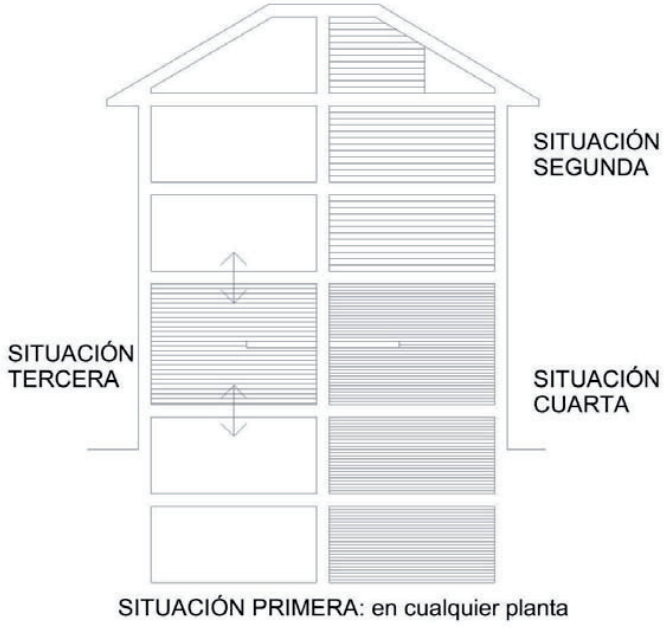
Art. 4.1.1. Condiciones generales de los usos

1. Son condiciones generales de uso aquellas que regulan las condiciones que se deben cumplir en las viviendas, locales o edificación en que sitúan los usos individualizados, siendo por tanto complementarias a las de edificación y de obligado cumplimiento en todo el término municipal. También regulan el régimen general de compatibilidad de usos en un mismo edificio.
2. El PGOU regula los usos estableciendo las siguientes clases de condiciones:
   Generales: determinan el régimen general urbanístico y la clasificación de usos.
   Particulares: concretan el régimen de los distintos usos pormenorizados.
   Condiciones de compatibilidad y sustitución: establecen las reglas de relación entre usos.
3. Las condiciones generales y particulares de uso serán aplicables en obras de nueva planta, ampliación, reestructuración y en obras interiores a locales, a excepción en este último caso de la exigencia de plazas de aparcamiento.
4. Las condiciones generales y particulares de uso son complementarias a la normativa específica, estatal o local, aplicable a las distintas actividades. En caso de discrepancia o contradicción entre la Normativa urbanística y la sectorial vigente, se primará:
   - La sectorial, si hubiese contradicción.
   - La más restrictiva, si hubiese discrepancia no contradictoria.

Art. 4.1.2. Situaciones de los usos

1. En el interior de un edificio, un uso o actividad puede encontrarse localizado en las siguientes situaciones:
   - 1ª: en cualquier posición dentro del edificio.
   - 2ª: en plantas de piso o bajo cubierta.
   - 3ª: en planta baja, bien sólo en dicha planta, bien incorporando planta inmediata superior y/o plantas bajo rasante.
   - 4ª: en plantas baja, sótano o semisótano.
2. En el esquema adjunto se señalan las situaciones enumeradas anteriormente.

CVE-2016-3030



Esquema 7. art.4.1.2. Situaciones de los usos

Art. 4.1.3. Usos individualizados; 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, el PGOU subdivide los usos individualizados en grupos, abordando cada uno en un capítulo de este título:
   - Residenciales
   - Actividades productivas
   - Espacios libres y zonas verdes
   - Equipamientos
   - Viarios

CVE-2016-3030

- Infraestructuras
- Relacionados con el automóvil

4. Los usos de espacio libre más los de equipamiento se denominan, conjuntamente, dotacionales.

Art. 4.1.4. Otras clases de usos

Los usos mencionados en este capítulo no incluyen los propios del Suelo Rústico que se regulan separadamente en el PGOU.

Art. 4.1.5. Densidad de unidades funcionales independientes

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

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES

Además del cumplimiento del Decreto 141/1991, de 22 de agosto, que Regula las Condiciones mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, se establecen los siguientes artículos:

Art. 4.2.1. Usos individualizados residenciales

Se denominan usos individualizados, o actividades, residenciales los destinados a:

- Vivienda.
- Apartamento.
- Residencia comunitaria.
- Establecimiento hotelero.

Art. 4.2.2. Vivienda

1. Se entiende por vivienda el conjunto de cuartos y espacios destinados al alojamiento de un hogar, núcleo familiar, grupo de personas,… a fines de alojamiento.
2. Las viviendas reunirán la condición de exterior, cumpliendo las condiciones básicas que establece el Código Técnico de la Edificación (CTE).
3. Deberá contar, como mínimo con:
   - Dormitorio doble con al menos 12 m^2.
   - Baño integrado, al menos, por plato de ducha o bañera de 1'5 m, inodoro y lavabo.
   - Cocina.
   - Espacio de estancia y comedor, independientes o integrados entre sí y/o con la cocina.
   - Armarios o almacenaje.
   - Vestíbulo.
   - Tendedero.
4. Los cuartos cumplirán las superficies útiles y condiciones dimensionales mínimas expresadas en el siguiente cuadro, según el número total de dormitorios. También se indican las piezas que tienen carácter de "habitables" y expresa con las siglas N.A. las combinaciones no admisibles y, en número, el diámetro mínimo del círculo inscribible.

	SUPERFICIE (m^2)				DIMENSIONES		
	NÚMERO DE DORMITORIOS				m		
	1	2	3	4 y MÁS	LADO MIN.	Círculo	Habitable
DORMITORIO DOBLE PRINCIPAL	12	12	12	12	2'7	2'7	SI

CVE-2016-3030

DORMITORIO DOBLE NO PRINCIPAL	N.A.	10	10	10	2'4	2'4	SI
DORMITORIO SENCILLO	N.A.	6	6	6	1'8	2	SI
ESTAR	10	12	14	16	2	3	SI
COMEDOR	6	7	8	8	2'4	2'4	SI
COCINA	5	6	7	8	1'8	1'8	SI
ESTAR-COMEDOR	13	14	16	18	3	3	SI
COCINA-COMEDOR	13	14	16	18	2'1	2'5	SI
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20	N.A.	N.A.	N.A.	3	3	SI
BAÑO	3	3*	3	3	1'5	-	NO
ASEO	2	2	2	2	1	-	NO
VESTÍBULO	2	2	2	2	1'5	1'5	NO
DISTRIBUIDOR	-	-	-	-	1'2	1'2	NO
PASILLO	-	-	-	-	1		NO

*En caso que se realice un solo baño en viviendas con 2 dormitorios, la superficie mínima del mismo se aumentará hasta 4 m^2

Tabla 4. Piezas: Superficies útiles y dimensiones mínimas

5. Se dispondrá de al menos 0'4 m^2 útiles de espacio para armarios o almacenaje por cada 10 m^2 de superficie útil de la vivienda. Esta superficie no se incluirá en el cómputo de la de los cuartos en que se ubiquen. Podrá resolverse de fábrica o como previsión de mayor espacio de los cuartos que los contengan, debiendo en este caso grafiarse expresamente en los planos del proyecto.

6. El baño mínimo obligatorio, en las de 3 o más dormitorios, se complementará con al menos, un aseo -inodoro, lavabo y ducha-

7. El acceso a cuartos de baño y aseo no podrá realizarse desde la cocina. Si se realiza desde pieza habitable deberá contar con un distribuidor intermedio. En caso de haber más de un baño, uno de ellos, al menos, tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

8. El tendedero, pisable o no, diseñado de modo que: la ropa no pueda ser vista desde espacio público; sea accesible directamente desde el interior de la vivienda; y, disponga de recogida de aguas escurridas que impida su caída a espacio público. Podrá resolverse:
   - Exterior: con superficie no inferior a metro y medio -1'5- m^2.
   - En patio interior: con una disponibilidad de 9 metros lineales de cuerda.

9. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores (art.3.3.2.).

CVE-2016-3030

10. En viviendas con 3 o más piezas habitables, el estar, estar-comedor y al menos otra pieza habitable, tomarán luces de viario o espacio público, espacio libre privado o patio de manzana.

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

12. Se permite el destino a trasteros de los espacios situados en planta bajo cubierta o sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:
    - No dedicarse a vivienda o actividades productivas de cualquier tipo.
    - La superficie media útil de los trasteros no sobrepasará los diez -10- m^2.
    - Su número no será superior al número de viviendas más 2.
    - Su uso debe estar asignado a una vivienda específica, o a uso de la comunidad.

Art. 4.2.3. Vivienda sujeta a algún régimen de protección pública

1. Se entienden por vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, las viviendas que tengan su programa, dimensiones, superficies u otras condiciones reguladas por disposiciones legales de rango estatal o autonómico.

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.

Art. 4.2.4. Apartamento

1. Se entiende por apartamento el local destinado a residencia, que no dispone de comedor ni vestíbulo independiente y que cuenta con:
    - Un dormitorio doble.
    - Baño completo.
    - Estar-comedor y cocina; o, estar-comedor-cocina.
    - Armarios.
    - Tendedero.

2. La superficie útil de un apartamento no podrá ser menor de 40 m^2 ni superior a 50 m^2.

3. Todas las piezas habitables, salvo la cocina en su caso, deberán ser exteriores. Si el estar-comedor-cocina toma luces de patio de parcela o mancomunado, las dimensiones de este permitirán inscribir un círculo de ocho -8- m. de diámetro mínimo, y su distancia recta mínima entre paredes, referida a estas piezas, será de siete -7- m.

CVE-2016-3030

4. Las dimensiones y características de los cuartos que corresponden apartamentos son las expresadas para viviendas de un dormitorio en la *Tabla Piezas: Superficies útiles y dimensiones mínimas* que indica también aquellas piezas que tienen el carácter de "habitable".

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

Art. 4.2.5. Residencia comunitaria

1. Se entiende por residencia comunitaria la destinada a albergar, con carácter permanente o semipermanente, a un colectivo de personas, atendiendo de forma individualizada a sus actividades privadas y de modo común o colectivo al resto.

2. La residencia comunitaria estará integrada por:
   - Dormitorios: en número mínimo de diez -10-.
   - Estancia común o personalizada, independiente o agregada al dormitorio.
   - Aseo individualizado o colectivo.
   - Zonas comunes de acceso y recepción.

3. Los dormitorios deberán cumplir la condición de exterior y, en el caso de que tomen luces de patio de parcela o mancomunado, cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 4 del art.4.2.4. Tendrán una superficie mínima de 6 m^2 si son de uso individual, de 12 m^2 si son de uso doble, a los que se añadirán dos -2- m^2 por cada cama adicional. Dispondrán de una superficie útil mínima añadida de medio -0'5- m^2/persona destinada a armario, almacenamiento o guarda de enseres personales.

4. La estancia común dispondrá de una superficie útil de 0'75 m^2 por persona con un mínimo de quince -15- m^2. Esta estancia podrá sustituirse por:
   - Estancias personalizadas independientes anexas a los dormitorios con una superficie útil de dos -2- m2 por cama y mínimo de seis -6- m^2.
   - Estancia agregada al dormitorio añadiendo a la superficie útil de estos metro y medio -1'5- m2 por cama.

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

6. Los espacios de circulación interior tendrán una dimensión mínima de uno veinte -1'2- m. medida en cualquier dirección.

7. Los baños y/o aseos podrán ser:
   - Individualizados: al menos un aseo completo por dormitorio, con ducha, inodoro y lavabo.

CVE-2016-3030

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

8. Se preverán zonas comunes de acceso y recepción en proporción de, al menos, de un -1- m^2 por cama y superficie mínima no inferior a doce -12- m^2.
9. Si se previese instalación de cocinas y/o comedores, serán de aplicación los estándares y condicionantes de la Normativa sectorial hotelera.
10. Las condiciones de los usos de vivienda y establecimiento hotelero tendrán carácter complementario y subsidiario.

Art. 4.2.6. Establecimiento hotelero

1. Se incluyen en ellos todos los contemplados por la Normativa sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente o que se promulgue en el futuro.
2. Se atendrá, en todo lo referente a condiciones de uso, a lo dispuesto en la Normativa sectorial vigente, sin perjuicio de las condiciones generales de la edificación o específicas de zona que les fuesen aplicables.
3. Las necesidades de carga y descarga y aparcamiento se resolverán en la propia parcela o terreno.
4. 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 en el art.4.2.4. para el uso individualizado de apartamento.
   - Y en aquellos entornos para los que se fije desde el planeamiento el número máximo de viviendas, habrá de adecuarse a sus determinaciones, computando cada unidad residencial como vivienda.

Art. 4.2.7. Requisitos de aparcamiento para usos residenciales

Sin perjuicio de lo estipulado en al art.40.3 de la LOTRUSCa, o Ley que la sustituya, los requisitos mínimos de plazas de aparcamiento son:

- Vivienda: dos, 2, por vivienda.
- Vivienda sometida a algún régimen de protección pública: una por vivienda, o más si así lo fijase la normativa específica aplicable.
- Apartamentos: una por apartamento.
- Residencia colectiva: una por cada 4 personas de capacidad residente.

CVE-2016-3030

- Establecimiento hotelero: una por cada 6 habitaciones, o más si así lo fijase la Normativa sectorial aplicable.

Art. 4.2.8. Trasteros

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

Art. 4.2.9. Usos Complementarios y Compatibles

1. Son usos complementarios del residencial:
   Aparcamiento al servicio de la vivienda o el edificio.
   Infraestructuras, en situación de planta baja o inferior.
2. Son usos compatibles con el residencial los trasteros al servicio de las viviendas.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LOS USOS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Art. 4.3.1. Usos individualizados de actividades productivas

1. Se denominan usos de actividades productivas todos los destinados a la producción de bienes o servicios, por cualquier tipo de persona física o jurídica, excepción hecha de:
   - Usos públicos.
   - Usos residenciales.
   - Usos relacionados con actividades propias del Suelo Rústico.
2. Se subdividen en cuatro grupos:
   - Industrial-almacenaje, servicios y afines.
   - Oficinas y despachos.
   - Comercio-reunión.
   - Talleres.

Art. 4.3.2. Condiciones de los usos de industria-almacenaje, servicios y afines

1. Corresponden a actividades productivas de industria-almacenaje, la recepción, almacenaje o transformación de materias primas, fabricación, envasado, almacenamiento, distribución, transporte y/o exposición-comercialización a empresas o mayorista.
2. Corresponden a actividades productivas de servicios y afines las relacionadas con el mantenimiento, custodia y reparación de bienes y los talleres compatibles con el uso dominante de vivienda.
3. Los edificios destinados a estos usos deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad frente a incendios, así como las de seguridad laboral, impacto medioambiental, distancias y otras que les sea aplicable en función de la actividad específica de que se trate.
4. Salvo en el caso de talleres compatibles con el uso de vivienda, desarrollados como anexo o parte de la misma, la implantación del edificio en la parcela o terreno:
   - Tendrá su acceso desde viario o espacio libre público, o desde viario privado o espacio libre de edificación de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde ellos.
   - Permitirá el acceso de vehículos de emergencia mediante paso libre, pavimentado y transitable, que cumpla las condiciones mínimas del uso básico de viario privado establecidas en el art.4.6.3.
   - Hará posible la rápida evacuación de personas y la retirada o aislamiento de materiales inflamables o peligrosos.

CVE-2016-3030

5. En plantas bajo rasante sólo podrán instalarse locales que alberguen usos de industria-almacenaje, servicios y afines si se cumplen las condiciones siguientes:
   - Tratarse de semisótano, o de primer sótano si no hubiera semisótano.
   - Estar vinculados a un local en planta baja.
   - Tener una superficie de contacto con el local de planta baja de, al menos, diez -10- m^2 o de medio -0'5- m^2 por cada cincuenta -50- m^2 si esto fuese mayor.
   - Tener en el local vinculado de planta baja al menos un tercio de la superficie total, suma de las situadas en planta baja, semisótano o sótano en su caso.

6. La implantación de los usos de industria-almacenaje o de servicios en planta baja, requerirá la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:
   - Que todo el edificio esté destinado a actividades productivas y/o aparcamiento, garaje o estación de servicio.
   - Que su compatibilidad con los usos dominantes residenciales o no productivos esté recogida en la ordenanza de zona que corresponda, siempre y cuando dichas actividades cumplan las condiciones que se enumeran:
   - No tener carácter de peligrosidad.
   - No generar molestias para los usos colindantes (producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc.).
   - Utilizar máquinas o motores de potencia inferior a cinco -5- Kw cada uno, y disponer de una potencia total inferior a veinticinco -25- Kw.
   - Utilizar una superficie inferior a 150 m^2, por unidad funcional independiente.
   - Disponer de acceso desde viario o espacio libre público, o desde viario privado o espacio libre de edificación de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde ellos.

7. Sólo podrán instalarse usos de industria-almacenaje, servicios o afines, en plantas de piso cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
   - Todo el edificio esté destinado a actividades productivas y/o aparcamiento, garaje o estación de servicio.
   - La compatibilidad con usos dominantes residenciales o no productivos esté recogida en la ordenanza de zona.
   - Tengan las características enunciadas en el punto b) anterior y, además, se dispongan en primera planta, cuenten con accesos independientes de los demás usos, y estén vinculados a un local de planta baja con el que tendrán una superficie de contacto de, al menos, 10 m^2, sumando todas las instalaciones de dicha actividad una superficie inferior a 150 m^2.

8. Los corredores o pasillos de evacuación, así como las escaleras cumplirán los siguientes anchos mínimos, en función de la superficie del local a que sirvan.

CVE-2016-3030

- 1'2 m, mínimo.
- 1'3 m, a partir de 1.000 m^2.
- 1'5 m, a partir de 2.000 m^2.

9. Si hubiese más de una escalera, a efectos de cómputo se dividirá la superficie por el número de escaleras.

10. Los aseos estarán integrados por inodoro y lavabo, disponiéndose además cabinas de ducha cuando las características de la instalación lo requieran. En los edificios compartimentados de industria nido, las instalaciones sanitarias podrán servir a distintos locales. La dotación sanitaria se desdoblará por sexos y se establecerá en función de las características de la actividad, tomando como referencia el mayor de los siguientes estándares:
    - Dos -2- aseos cada veinte -20- usuarios o fracción superior a diez -10-.
    - Dos -2- aseos cada quinientos -500- m^2 de superficie construida.
    - El regulado por la Normativa sectorial o laboral aplicable, si la hubiera.

11. La altura libre de los locales en edificios de uso exclusivo productivo, no superará 5'5 m., salvo que expresamente lo autoricen las ordenanzas de zona o salvo que necesidades expresadas y justificadas, derivadas del proceso productivo, hagan necesaria mayor altura.

12. La altura libre de locales destinados a usos productivos en edificios de uso dominante residencial, no superará los 4 m.

13. La altura útil mínima de los locales será de 3 m.; su altura libre mínima será de 2'7 m y podrá ocupar hasta un máximo del 25% de la superficie útil del local.

14. Los locales contarán con ventilación natural o forzada que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado entre 60 y 100 m^3/persona/hora, según el tipo de actividad.

15. A partir de 500 m^2 de superficie total construida para usos productivos, las necesidades de espacio para carga y descarga deberán resolverse en el propio edificio, parcela o terreno.

16. Los proyectos para obtención de licencia de obras, para más de 1.000 m^2 construidos, incluirán expresamente el cálculo y justificación de plazas de aparcamiento y carga y descarga en función de las características de la actividad, y del empleo y tráfico generados.

17. En edificios u obras de hasta 1.000 m^2 y como referente para los demás casos, la dotación de plazas de aparcamiento según la superficie construida será:
    Industria y servicios:
    - Automóviles, vehículos ligeros: una cada 100 m^2 o fracción superior a 50 m^2
    - Camiones, vehículos pesados: una cada 500 m^2 o fracción superior a 200 m^2

CVE-2016-3030

- Carga y descarga una cada 1.000 m^2 o fracción superior a 400 m^2
- Almacenaje:
  - Automóviles-vehículos ligeros: 1 cada 250 m^2 o fracción superior a 100 m^2.
  - Camiones, vehículos pesados: una cada 500 m^2 o fracción superior a 200 m^2.
  - Carga y descarga una cada 500 m^2 o fracción superior a 200 m^2.

18. El aparcamiento y la carga y descarga deberán resolverse en el edificio, parcela o terreno en que se diese la actuación salvo lo dicho en el punto 15. En el supuesto de que esta condición fuese de imposible cumplimiento en todo o en parte:
    - Se proveerá en otra parcela situado a menos de 300 m. del deficitario, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.
    - Proveerse como plazas adicionales en aparcamiento para residentes o equivalente en el modo que se establezca mediante ordenanza municipal al efecto.
19. Se consideran usos complementarios los de:
    - Aparcamiento al servicio de la actividad.
    - Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.
20. Se consideran usos compatibles los de:
    - Oficinas directamente relacionadas con la actividad dominante.
    - Vivienda para encargados de vigilancia y/o custodia hasta un máximo de: una vivienda por establecimiento de 2.000 m^2 a 5.000 m^2 construidos; y 2 por establecimientos de más de 5.000 m^2.

Art. 4.3.3. Condiciones de los usos de oficinas y despachos

1. Corresponden a todas las actividades de prestación de servicios a las empresas y las personas, que se desempeñan en oficinas y locales, excluyendo los de naturaleza comercial minorista, hostelería, restauración y reunión. Se excluyen igualmente las ya tratadas en establecimiento hotelero.
2. A efectos de implantación se diferencian dos tipos:
   - Despachos: locales en que se desempeñan actividades profesionales o artísticas compatibles con vivienda con la que compartirán acceso; que constituyen anexo o parte de la misma y no exceden del 40% de la superficie útil total conjunta.
   - Oficinas: los demás establecimientos a que hace referencia el punto 1.
3. En edificios de uso dominante residencial podrán instalarse oficinas en situación tercera y/o en planta baja o primera; no habrá limitación en cuanto a la implantación de despachos.
4. Cada oficina independiente tendrá una superficie útil no inferior a 40 m^2 útiles.

CVE-2016-3030

5. Los despachos profesionales compatibles con el uso de vivienda, o de oficina, que formen parte de locales destinados a actividades de industria, almacén y afines, podrán tener su acceso desde la correspondiente vivienda o local. En los demás casos se estará a las condiciones generales de acceso, artículo 3.4.2.

6. Los pasillos y escaleras interiores a los locales cumplirán los siguientes anchos mínimos, en función del área servida:
   - 1'2 metros hasta 500 m^2.
   - 0'2 metros más por cada 250 m^2 adicionales o fracción superior a 100 m^2.

7. La dotación sanitaria, individual o compartida, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos, y se establecerá en función del total de la superficie ocupada atendida tomando como referencia el mayor de los siguientes estándares:
   - Un aseo (lavabo e inodoro) por los primeros 100 m^2 y uno más por cada 200 m^2 o fracción superior a 50 m^2.
   - El regulado por la Normativa sectorial o laboral aplicable si la hubiera.

8. En edificios de uso exclusivo, la altura útil mínima será de 3 m. La libre mínima será 2'5 m.

9. Los requisitos de plazas de aparcamiento y de carga y descarga serán como mínimo los fijados en este artículo, o los mayores que requiriese la Normativa sectorial aplicable si la hubiera:
   - Plazas de aparcamiento: una cada 50 m^2 o fracción superior a 25 m^2.
   - Plazas de carga y descarga: una por cada 2.000 m^2 o fracción superior a 1.000 m^2.

10. El aparcamiento deberá resolverse en el edificio, parcela o terreno en que se diese la actuación. En el supuesto de que esta condición fuese de imposible cumplimiento en todo o en parte, las plazas no atendidas deberán:
    - Se proveerá en otra parcela situado a menos de 300 m. del deficitario, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.
    - Proveerse como plazas adicionales en aparcamiento para residentes o equivalente en el modo que se establezca mediante ordenanza municipal al efecto.

11. Se consideran usos complementarios los de:
    - Aparcamiento al servicio de la actividad.
    - Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

Art. 4.3.4. Condiciones de los usos comerciales

1. Corresponden a las actividades del comercio al pormenor y a las de restauración, hostelería y/o reunión cuyo desempeño supone el acceso directo del público para la percepción del servicio o adquisición de los bienes comercializados.

CVE-2016-3030

2. En edificio de uso dominante residencial podrán instalarse locales comerciales únicamente en situación tercera.
3. Ningún local podrá tener acceso directo desde viviendas o apartamentos, o servirles de acceso único y/o directo.
4. En los locales de superficie inferior a 250 m^2, todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de 1 m. salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.
5. En los locales de superficie superior a 250 m^2, las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1'4 m., salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.
6. En edificios de uso exclusivo, la altura útil mínima será de 3 m, y la libre 2'5 m.
7. La dotación sanitaria cumplirá los siguientes mínimos:
   - Un aseo con lavabo común y 2 inodoros por los primeros 100 m^2
   - 2 aseos con al menos inodoro y lavabo cada uno, a partir de 100 m^2
   - Y un inodoro más por aseo por cada 50 m^2 o fracción superior a 50 m^2.
   - El regulado por la Normativa sectorial aplicable si la hubiera.
8. Cuando la superficie de venta o acceso público alcance los 500 m^2, y siempre que se trate de edificios de uso exclusivo, se dispondrá dentro del local, de una dársena de carga y descarga con altura libre mínima de 3'4 m. que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m^2 más de superficie de venta.
9. La implantación a agrupaciones o superficies comerciales, con superficie de venta superior a 2.000 m^2, deberá incluir en la solicitud de licencia un estudio que analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria y la estructura comercial de la zona. Las de más de 5.000 m^2 de superficie de venta, requerirán un estudio que defina su ámbito de influencia e impacto de tráfico y comercial sobre el mismo.
10. Los requisitos de plazas de aparcamiento y carga y descarga serán los mayores que resulten de:
    - Los estudios a que hace referencia el punto 9 precedente, con un mínimo de una plaza cada 25 m^2 de superficie construida o fracción superior a 15 m^2.
    - Los que resulten de la Normativa sectorial aplicable.
    - Una plaza por cada 100 m2 de superficie construida o fracción superior a 50 m2 o cada 50 espectadores o clientes potenciales simultáneos o fracción superior a 25 en el caso de locales de reunión o espectáculo.

CVE-2016-3030

11. Las plazas de aparcamiento deberán atenderse en el mismo edificio, parcela o terreno de la actuación. En el supuesto de que esta condición fuese de imposible cumplimiento en todo o en parte de las plazas no cubiertas deberán:
    - Se proveerá en otra parcela situado a menos de 300 m. del deficitario, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.
    - Proveerse como plazas adicionales en aparcamiento para residentes o equivalente en el modo que se establezca mediante ordenanza municipal al efecto.
12. Se consideran usos complementarios los de:
    Aparcamiento al servicio de la actividad.
    Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.
13. Se consideran usos compatibles los de:
    Oficinas directamente relacionadas con el uso dominante.
    Almacenaje al servicio de la actividad comercial.
14. Mediante Ordenanza Municipal se podrán establecer distancias mínimas entre accesos de determinadas actividades comerciales, cuando razones de tránsito o de abastecimiento lo aconsejen.
15. Los locales de hostelería y/o reunión, deberán disponer de vestíbulos de independencia en todos sus accesos, con dispositivo de cierre automático de ambas puertas, y una superficie mínima de 4 m^2.
16. Las plantas destinadas a locales comerciales deberán disponer de conductos de ventilación vertical con sección de un metro cuadrado por cada doscientos metros cuadrados útiles; no podrán segregarse locales que no dispongan de dichos conductos.

Art. 4.3.5. Condiciones de los usos de talleres

1. Corresponden a las actividades de actividades productivas de orden menor, en edificaciones o locales con una superficie máxima de 300 m^2, con una potencia máxima instalada de 20 KW y una densidad de potencia máxima de 0'1 KW/m^2.
2. Dispondrá de medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
3. Deberán tener ventilación natural con un mínimo de 1 m^2 practicable por cada 20 m^2 útiles de taller.
4. El acceso se realizará de manera que no cause molestias a los vecinos.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES

Art. 4.4.1. Normativa

Los espacios públicos urbanizados y sus elementos deberán cumplir la Normativa sectorial, estatal y/o autonómica, en particular la Orden VIV/561/2010, *por la que se desarrolla el DT de CB de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los Espacios Públicos Urbanizados*. Especialmente se tendrán en cuenta los artículos:

*Artículo 5. Condiciones generales del **itinerario peatonal accesible**.*

1. *Son itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.*
2. *Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:*
   - *a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.*
   - *b) En todo su desarrollo tendrá una anchura libre de paso no inferior a 1'8 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.*
   - *c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2'2 m.*
   - *d) No presentará escalones aislados ni resaltes.*
   - *e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los art. 14 a 17 de la Orden.*
   - *f) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11 de la Orden.*
   - *g) La pendiente transversal máxima será del 2%.*
   - *h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.*
   - *i) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.*
   - *j) Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI de la Orden.*
3. *Cuando el ancho o la morfología impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de plataforma única de uso mixto.*
4. *En las plataformas únicas de uso mixto, la acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.*
5. *Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados.*
6. *Excepcionalmente, en las zonas Urbanas Consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1'5 m.*

*Artículo 6. Condiciones generales de las **áreas de estancia**.*

1. *Las áreas de estancia son las partes del área de uso peatonal, de perímetro abierto o cerrado, donde se desarrollan una o varias actividades (esparcimiento, juegos, actividades comerciales, paseo, deporte, etc.), en las que las personas permanecen durante cierto tiempo, debiéndose asegurar su utilización no discriminatoria por parte de las mismas.*
2. *El acceso a las áreas de estancia desde el itinerario peatonal accesible debe asegurar el cumplimiento de los parámetros de ancho y alto de paso, y en ningún caso presentarán resaltes o escalones.*

CVE-2016-3030

3. *Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles, de tipo fijo o eventual, en las áreas de estancia deberán estar conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y garantizarán su uso y disfrute de manera autónoma y segura por parte de todas las personas, incluidas las usuarias de ayudas técnicas o productos de apoyo.*
4. *Las áreas de estancia destinadas a la realización de actividades que requieran la presencia de espectadores deberán disponer de una plaza reservada a personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, que estarán debidamente señalizadas. Estas plazas tendrán una dimensión mínima de 1'5 m. de longitud y 1 m. de ancho y estarán ubicadas junto al itinerario peatonal accesible. En éstas áreas también se habilitará una zona donde esté instalado y convenientemente señalizado un bucle de inducción u otro sistema alternativo que facilite la accesibilidad de personas con discapacidad auditiva.*
5. *Cuando las áreas de estancia incorporen aseos, vestidores o duchas, estas dispondrán como mínimo de una unidad adaptada a personas con discapacidad por cada 10 unidades o fracción.*
6. *Con el fin de mejorar la accesibilidad de las instalaciones y servicios se incorporarán dispositivos y nuevas tecnologías que faciliten su interacción y utilización por parte de todas las personas, considerando de forma específica la atención a las personas con discapacidad sensorial y cognitiva.*
7. *Las personas con discapacidad que sean usuarias de perros guía o perros de asistencia gozarán plenamente del derecho a hacer uso de los espacios públicos urbanizados, sin que por esta causa puedan ver limitada su libertad de circulación y acceso.*

Artículo 7. Parques y jardines.

1. *Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en parques y jardines deberán estar conectadas entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.*
2. *En estos itinerarios peatonales accesibles se admitirá la utilización de tierras apisonadas con una compactación superior al 90% del proctor modificado, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. Queda prohibida la utilización de tierras sueltas, grava o arena.*
3. *El mobiliario urbano, ya sea fijo o móvil, de carácter permanente o temporal, cumplirá lo establecido en el capítulo VIII de la Orden.*
4. *Deberán preverse áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en el art.26 de la Orden.*
5. *Se dispondrá de información para la orientación y localización de los itinerarios peatonales accesibles que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles. La señalización responderá a los criterios establecidos en los artículos 41 y 42 de la Orden, e incluirá como mínimo información relativa a ubicación y distancias.*

Artículo 10. Condiciones generales de los elementos de urbanización.

1. *Se consideran elementos comunes de urbanización las piezas, partes y objetos reconocibles individualmente que componen el espacio público urbanizado de uso peatonal, tales como pavimentación, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, redes de telecomunicaciones, abastecimiento y distribución de aguas, alumbrado público, jardinería, y todas aquellas que materialicen las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística. Los elementos de urbanización vinculados al cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares se desarrollan en el capítulo VI de la Orden.*
2. *El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que deban ubicarse en áreas de uso peatonal garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentarán cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos*

CVE-2016-3030

3. Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

Artículo 11. Pavimentos.

1. El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.

2. Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 45 de la Orden.

Artículo 14. Rampas.

1. En un itinerario peatonal accesible se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al seis -6-% o desniveles superiores a veinte -20- cm y que cumplan con las siguientes características:

a) Los tramos de las rampas tendrán una anchura mínima libre de paso de 1'8 m y una longitud máxima de 10 m.

b) La pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta tres -3- m de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 m de longitud.

c) La pendiente transversal máxima será del 2%.

d) Los rellanos situados entre tramos de una rampa tendrán el mismo ancho que esta, y una profundidad mínima de 1,80 m cuando exista un cambio de dirección entre los tramos; ó 1'5 m cuando los tramos se desarrollen en directriz recta.

e) El pavimento cumplirá con las características de diseño e instalación establecidas en el artículo 11 de la Orden.

2. Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de rampa. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la rampa, se colocarán barandillas de protección o zócalos. Los pasamanos, barandillas y zócalos cumplirán con los parámetros de diseño y colocación establecidos en el artículo 30 de la Orden.

3. Al inicio y al final de la rampa deberá existir un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1'5 m libre de obstáculos, que no invada el itinerario peatonal accesible.

4. Se señalizarán los extremos de la rampa mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional, colocada en sentido transversal a la marcha, siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 46 de la Orden.

Artículo 15. Escaleras.

1. Las escaleras que sirvan de alternativa de paso a una rampa situada en el itinerario peatonal accesible, deberán ubicarse colindantes o próximas a ésta.

2. Los tramos de las escaleras cumplirán las siguientes especificaciones:

a) Tendrán 3 escalones como mínimo y 12 como máximo.

b) La anchura mínima libre de paso será de 1'2 m.

c) Su directriz será preferiblemente recta.

3. Los escalones tendrán las siguientes características:

a) Una huella mínima de 30 cm y una contrahuella máxima de 16 cm. En todo caso la huella H y la contrahuella C cumplirán la relación: 54 cm ≤ 2C + H ≤ 70 cm.

b) No se admitirán sin pieza de contrahuella o con discontinuidades en la huella.

c) En una misma escalera, las huellas y contrahuellas de todos ellos serán iguales.

d) El ángulo formado por la huella y la contrahuella será mayor o igual a 75º y menor o igual a 90º.

e) No se admitirá bocel.

f) Cada escalón se señalizará en toda su longitud con una banda de 5 cm. de anchura enrasada en la huella y situada a 3 cm. del borde, que contrastará en textura y color con el pavimento del escalón.

4. Los rellanos situados entre tramos de una escalera tendrán el mismo ancho que ésta, y una profundidad mínima de 1'2 m.

CVE-2016-3030

5. *El pavimento reunirá las características de diseño e instalación establecidas en el art.11 de la Orden.*
6. *Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de escalera. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm. más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la escalera, se colocarán barandillas de protección. Los pasamanos y barandillas cumplirán con los parámetros de diseño y colocación definidos en el art.30 de la Orden.*
7. *Se señalizarán los extremos de la escalera mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional colocada en sentido transversal a la marcha, siguiendo los parámetros establecidos en el art.46 de la Orden.*

Artículo 16. Ascensores.

1. *Los ascensores vinculados a un itinerario peatonal accesible deberán garantizar su utilización no discriminatoria por parte de todas las personas.*
2. *No podrá existir ningún resalte entre el pavimento del itinerario peatonal accesible y el acceso al ascensor. Entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior no podrá existir un espacio superior a 35 mm. de anchura.*
3. *Las dimensiones mínimas en el interior de la cabina se calcularán según el número y posición de las puertas de que disponga:*
   a) Cabinas de una puerta y de dos puertas enfrentadas: 1'1 × 1'4 m.
   c) Cabinas de dos puertas en ángulo: 1'4 × 1'4 m.
4. *Las puertas serán de apertura automática y parcialmente transparentes, de manera que permitan el contacto visual con el exterior. Dejarán un ancho de paso libre mínimo de 1 m. y contarán con un sensor de cierre en toda la altura del lateral.*
5. *Se colocarán pasamanos en las paredes de la cabina donde no existan puertas. La zona de asimiento de los pasamanos deberá tener una sección transversal de dimensiones entre 30 y 45 mm, sin cantos vivos. El espacio libre entre la pared y la zona a asir debe ser de 35 mm, como mínimo. La altura del borde superior de la zona a asir debe estar comprendida entre 900 ± 25 mm. medidos desde el suelo de la cabina.*
6. *La botonera exterior e interior del ascensor se situará entre 0'7 y 1'2 m. de altura. En el exterior, deberá colocarse en las jambas el número de la planta en braille, y en el interior, los botones de mando estarán dotados de números en braille. En ambos casos estarán acompañados por caracteres arábigos en relieve y con contraste cromático respecto al fondo. El botón correspondiente al número 5 dispondrá de señalización táctil diferenciada.*
7. *La cabina contará con un indicador sonoro y visual de parada y de información de número de planta. También dispondrá de bucle de inducción magnética.*
8. *En el exterior de la cabina y colindante a las puertas deberá existir un espacio donde pueda inscribirse un círculo de 1'5 m. de diámetro mínimo libre de obstáculos, que no invada el itinerario peatonal accesible.*
9. *En el exterior de la cabina se dispondrán franjas de pavimento táctil indicador direccional colocadas en sentido transversal a la marcha frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles, siguiendo los parámetros establecidos en el art.46 de la Orden.*
10. *Además se cumplirán con los requisitos esenciales de seguridad y salud relativos al diseño y fabricación de los ascensores y de los componentes de seguridad especificados en el Real Decreto 1.314/1997, de 1 de agosto, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE, sobre ascensores.*

Artículo 17. Tapices rodantes y escaleras mecánicas.

1. *Los tapices rodantes y las escaleras mecánicas no forman parte de los itinerarios peatonales accesibles pero se consideran elementos complementarios a ellos. Con la finalidad de facilitar su uso por parte del mayor número de personas, deberán cumplir las especificaciones siguientes:*
   a) Tendrán un ancho libre mínimo de 1 m.
   b) La velocidad máxima será de 0'5 m/seg.
   c) Los tapices inclinados tendrán una pendiente máxima del 12%.

CVE-2016-3030

d) La superficie móvil deberá discurrir en horizontal durante un mínimo de 80 cm. antes de generar los peldaños en una escalera mecánica o la superficie inclinada en un tapiz rodante.

e) Los pasamanos móviles deberán proyectarse horizontalmente al menos 80 cm. antes y después de las superficies móviles. Toda la superficie del pavimento situada entre los pasamanos en esta zona debe ser horizontal y enrasada a la misma cota de la superficie horizontal móvil que la continua.

f) Se debe señalizar el comienzo y final de las escaleras mecánicas o tapices rodantes con una franja de pavimento táctil indicador direccional colocada en sentido transversal a la marcha, siguiendo los parámetros establecidos en el art.46 de la Orden.

2. Además de lo dispuesto en el presente artículo, cumplirán con los requisitos esenciales de seguridad y salud establecidos en la Directiva 2006/42/CE relativa a las máquinas.

Artículo 18. ***Vegetación****.*

1. Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca invadirán el itinerario peatonal accesible.

2. El mantenimiento y poda periódica de la vegetación será obligatorio con el fin de mantener libre de obstáculos tanto el ámbito de paso peatonal como el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos, etc., así como el correcto alumbrado público.

Artículo 19. ***Condiciones generales de los puntos de cruce en el itinerario peatonal.***

1. Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua, segura y autónoma en todo su desarrollo.

2. Cuando el itinerario peatonal y el itinerario vehicular estén en distintos niveles, la diferencia de rasante se salvará mediante planos inclinados cuyas características responderán a lo dispuesto en el art.20 de la Orden.

3. Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada en ningún caso invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible que continua por la acera.

4. Se garantizará que junto a los puntos de cruce no exista vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que pueda obstaculizar el cruce o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad, tales como semáforos, por parte de los peatones.

5. La señalización táctil en el pavimento en los puntos de cruce deberá cumplir con las características establecidas en el art.46 de la Orden.

Artículo 24. ***Urbanización de frentes de parcela.*** *Condiciones generales.*

1. Los frentes de parcela marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el itinerario peatonal accesible ni a nivel del suelo, ni en altura.

2. En caso que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, y debido a la obligación de mantener la continuidad de los itinerarios peatonales en el interior de la misma, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

3. Se garantizará en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible al discurrir por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

Artículo 25. ***Mobiliario urbano.*** *Condiciones generales de ubicación y diseño.*

1. Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal, cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales. Los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:

a) Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la

CVE-2016-3030

banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 40 cm. del límite entre el bordillo y la calzada.

b) El diseño de los elementos de mobiliario urbano deberá asegurar su detección a una altura mínima de 15 cm. medidos desde el nivel del suelo. Los elementos no presentarán salientes de más de 10 cm y se asegurará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.

2. Los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 2'2 m.

3. Todo elemento vertical transparente será señalizado según los criterios establecidos en el art.41 de la Orden.

Artículo 35. ***Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida****.*

1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada 40 plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

2. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el art.20 de la Orden, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

3. Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5 m. × 2'2 m. y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1'5 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

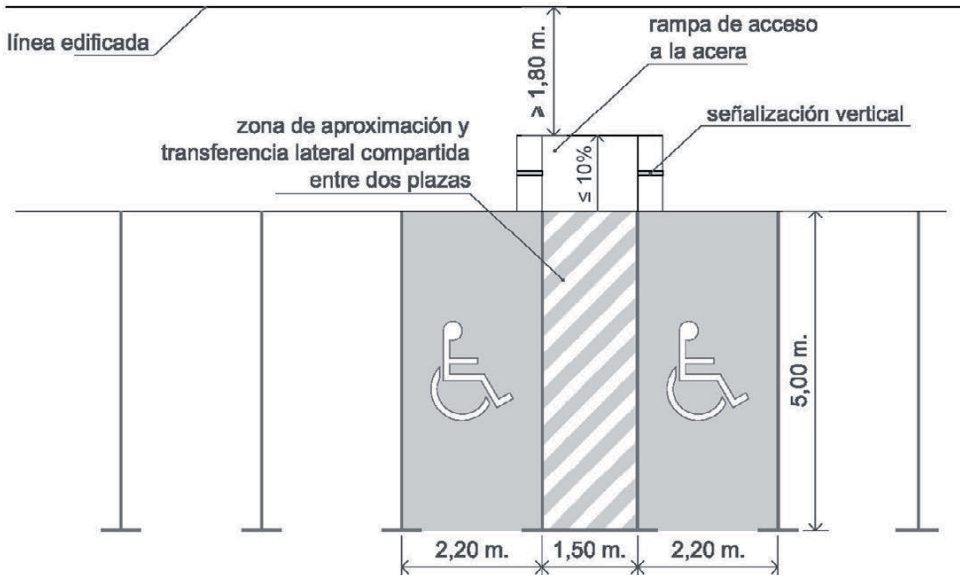


Figura 1. Plazas de aparcamiento reservadas dispuestas en perpendicular a la acera y con acceso compartido

CVE-2016-3030

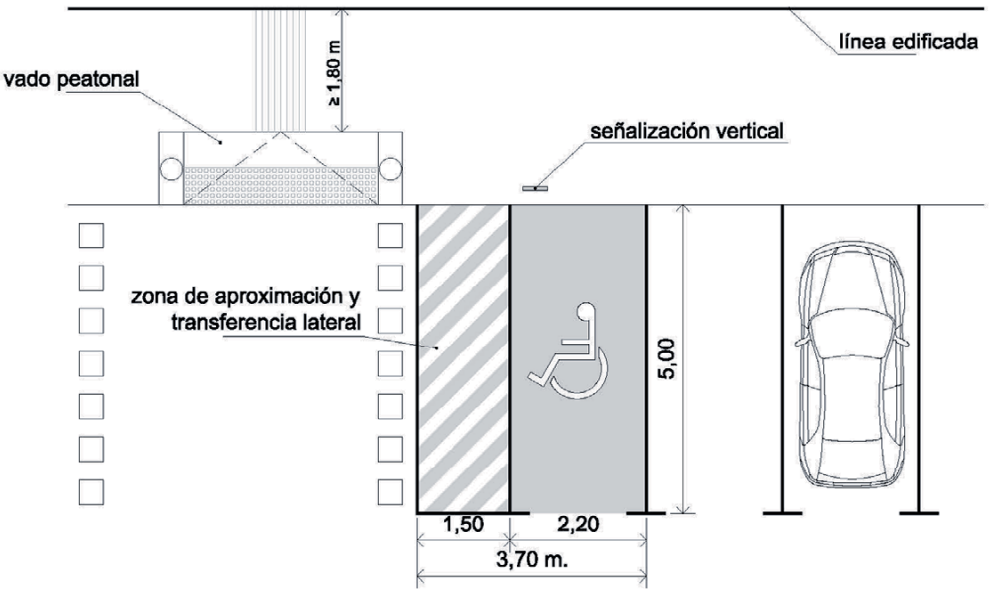


Figura 2. Plaza de aparcamiento reservada con acceso desde paso de peatones

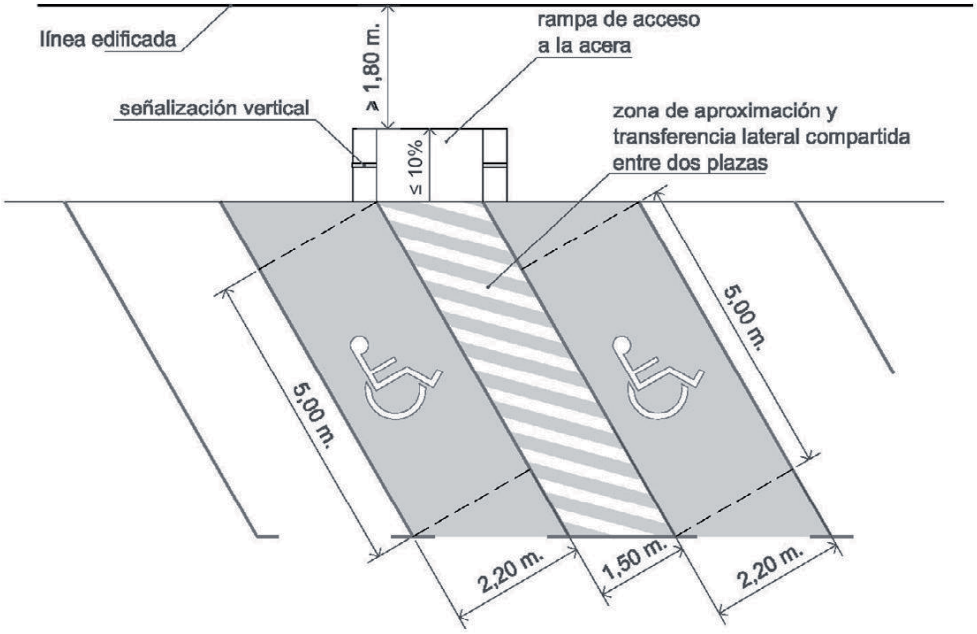


Figura 3. Plazas de aparcamiento reservadas dispuestas en diagonal a la acera y con acceso compartido

CVE-2016-3030

4. *Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2'2 m. de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1'5 m.*

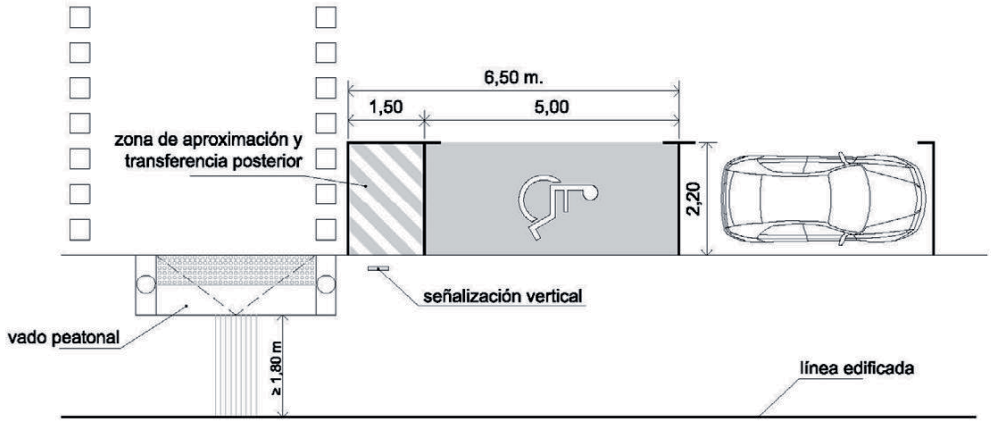


Figura 4. Plaza de aparcamiento en línea con acceso desde paso de peatones

5. *Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el art.43 de la Orden.*

Artículo 36. Paradas y marquesinas de espera del transporte público.

Las paradas y marquesinas de espera del transporte público se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el RD 1.544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

Artículo 37. Entradas y salidas de vehículos.

Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos (puertas, vados, etc.) podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible, y además cumplirá lo dispuesto en los artículos 13 y 42 de la Orden.

Artículo 38. Carriles reservados al tránsito de bicicletas.

1. *Los carriles reservados al tránsito de bicicletas tendrán su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, debidamente señalizado y diferenciado del itinerario peatonal.*
2. *Su trazado respetará el itinerario peatonal accesible en todos los elementos que conforman su cruce con el itinerario vehicular.*
3. *Los carriles reservados al tránsito de bicicletas que discurran sobre la acera no invadirán en ningún momento el itinerario peatonal accesible ni interrumpirán la conexión de acceso desde este a los elementos de mobiliario urbano o instalaciones a disposición de las personas. Para ello estos carriles se dispondrán lo más próximos posible al límite exterior de la acera, evitando su cruce con los itinerarios de paso peatonal a nivel de acera, y manteniendo siempre la prioridad del paso peatonal.*

Artículo 39. Condiciones generales de las obras e intervenciones en la vía pública.

1. *Las obras e intervenciones que se realicen en la vía pública deberán garantizar las condiciones generales de accesibilidad y seguridad de las personas en los itinerarios peatonales.*
2. *Cuando el itinerario peatonal accesible discurra por debajo de un andamio, deberá ser señalizado mediante balizas lumínicas.*

CVE-2016-3030

3. *Cuando las características, condiciones o dimensiones del andamio o valla de protección de las obras no permitan mantener el itinerario peatonal accesible habitual se instalará un itinerario peatonal accesible alternativo, debidamente señalizado, que deberá garantizar la continuidad en los encuentros entre éste y el itinerario peatonal habitual, no aceptándose en ningún caso la existencia de resaltes.*
4. *Los cambios de nivel en los itinerarios alternativos serán salvados por planos inclinados o rampas con una pendiente máxima del 10%, cumpliendo en todo caso con lo establecido en el art.14 de la Orden.*
5. *Las zonas de obras quedarán rigurosamente delimitadas con elementos estables, rígidos sin cantos vivos y fácilmente detectables. Dispondrán de una señalización luminosa de advertencia de destellos anaranjados o rojizos al inicio y final del vallado y cada 50 m o fracción. Se garantizará la iluminación en todo el recorrido del itinerario peatonal de la zona de obras.*
6. *Los andamios o vallas dispondrán de una guía o elemento horizontal inferior que pueda ser detectada por las personas con discapacidad visual y un pasamano continuo instalado a 90 cm. de altura.*
7. *Los elementos de acceso y cierre de la obra, como puertas y portones destinados a entrada y salida de personas, materiales y vehículos no invadirán el itinerario peatonal accesible. Se evitarán elementos que sobresalgan de las estructuras; en caso de su existencia se protegerán con materiales seguros y de color contrastado, desde el suelo hasta una altura de 2'2 m.*
8. *Los itinerarios peatonales en las zonas de obra en la vía pública se señalizarán mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador, siguiendo los parámetros establecidos en el art.46 de la Orden.*

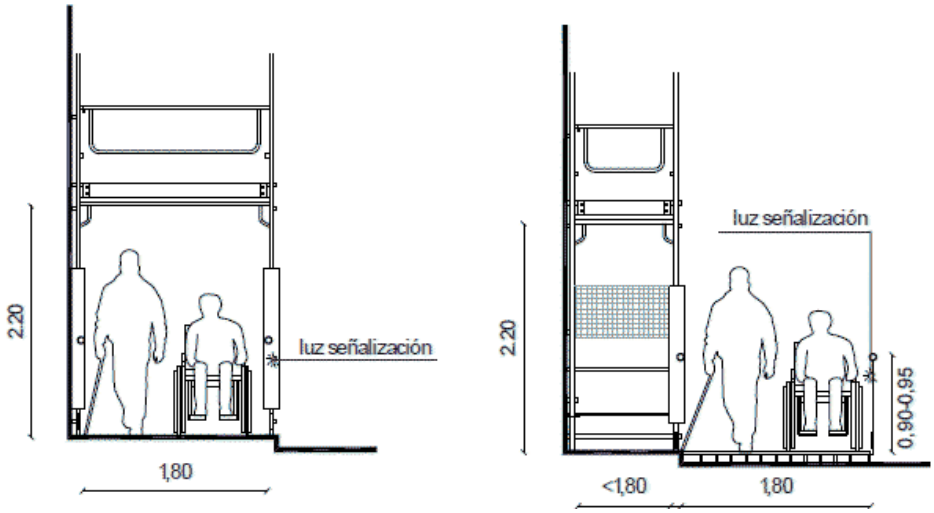


Figura 5. Ejemplo de obras con itinerario peatonal accesible que transcurre bajo andamio (izquierda) y recorrido alternativo fuera de él (derecha)

*Artículo 40. Condiciones generales de la **señalización y comunicación sensorial**.*

1. *Todo sistema de señalización y comunicación que contenga elementos visuales, sonoros o táctiles, a disposición de las personas en los espacios públicos urbanizados, deberá incorporar los criterios de diseño para todos a fin de garantizar el acceso a la información y comunicación básica y esencial a todas las personas.*
2. *En todo itinerario peatonal accesible las personas deberán tener acceso a la información necesaria para orientarse de manera eficaz durante todo el recorrido y poder localizar los distintos espacios y equipamientos de interés. La información deberá ser comunicada de manera analógica a través de un sistema de señales, rótulos e*

CVE-2016-3030

indicadores, distribuidos de manera sistematizada en el área de uso peatonal, instalados y diseñados para garantizar una fácil lectura en todo momento.

Artículo 41. Características de la señalización visual y acústica.

1. *Los rótulos, carteles y plafones informativos se diseñarán siguiendo los estándares definidos en las normas técnicas correspondientes. Para su correcto diseño y colocación se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos:*
   a) La información del rótulo debe ser concisa, básica y con símbolos sencillos.
   b) Se situarán en lugares bien iluminados a cualquier hora, evitando sombras y reflejos.
   c) Se evitarán obstáculos, cristales u otros elementos que dificulten la aproximación o impidan su fácil lectura.
   d) Cuando se ubiquen sobre planos horizontales tendrán una inclinación entre 30º y 45º.
2. *El tamaño de las letras y el contraste entre fondo y figura se acogerán a las siguientes condiciones:*
   a) Se deberá utilizar fuentes tipo Sans Serif.
   b) El tamaño de las fuentes estará determinado por la distancia a la que podrá situarse el observador, de acuerdo con la siguiente tabla:

Tamaño de textos según la distancia

Distancia (m)	*Tamaño Mínimo (cm)*	*Tamaño Recomendable (cm)*
≥5	*7*	*14*
4	*5'6*	*11*
3	*4'2*	*8'4*
2	*2'8*	*5'6*
1	*1'4*	*2'8*
0'5	*0'7*	*1'4*

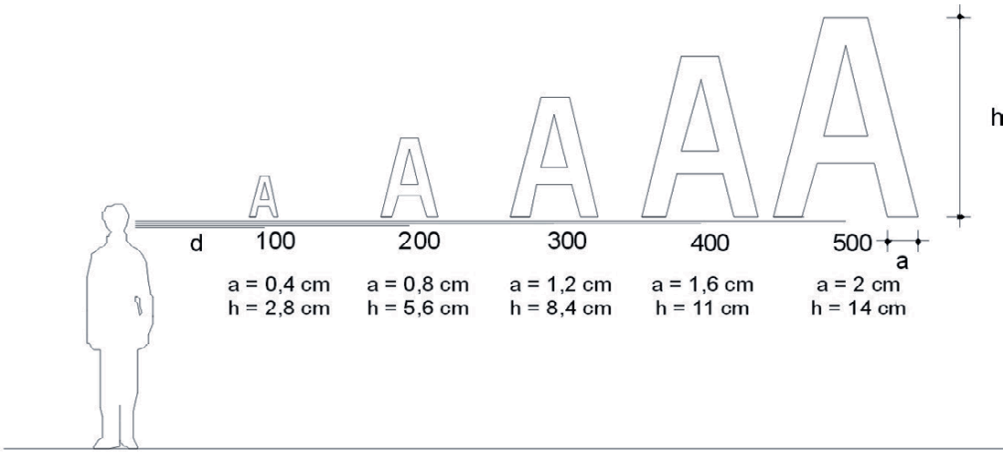


Figura 6. Tamaño de las letras en la señalización de acuerdo con la distancia de lectura

   c) El rótulo deberá contrastar cromáticamente con el paramento sobre el que esté ubicado. Los caracteres o pictogramas utilizados deberán contrastar con el fondo. El color de base será liso y el material utilizado no producirá reflejos.
3. *Las luminarias se colocarán uniformemente y en línea en el espacio de uso peatonal para conseguir una iluminación adecuada, especialmente en las esquinas e intersecciones, y una guía de dirección. Se resaltarán puntos de interés tales como carteles informativos, números, indicadores, planos, etc. utilizando luces directas sobre*

CVE-2016-3030

ellos, sin producir reflejos ni deslumbramientos, para facilitar su localización y visualización.

4. *Todas las superficies vidriadas deben incorporar elementos que garanticen su detección. Han de estar señalizadas con dos bandas horizontales opacas, de color vivo y contrastado con el fondo propio del espacio ubicado detrás del vidrio y abarcando toda la anchura de la superficie vidriada. Las bandas cumplirán las especificaciones de la norma UNE-41500-IN, debiendo tener una anchura de entre 5 y 10 cm. y estarán colocadas de modo que la primera quede situada a una altura comprendida entre 85 cm. y 1'1 m, y la segunda entre 1'5 m. y 1'7 m, contadas ambas desde el nivel del suelo. Estas regulaciones de señalización se podrán obviar cuando la superficie vidriada contenga otros elementos a todo lo largo de dichas superficies.*
5. *La información ofrecida de forma sonora en zonas de gran concurrencia de público, estará disponible también de forma escrita por medio de paneles u otros sistemas visuales que serán colocados de forma perfectamente visible y fácilmente detectables en cualquier momento.*

Artículo 42. Aplicaciones reguladas de la señalización visual y acústica.

1. *En todos los puntos de cruce se deberá incluir la información de nombres de calles. La numeración de cada parcela o portal deberá ubicarse en un sitio visible. El diseño y ubicación de las señales deberá ser uniforme en cada municipio o población.*
2. *Las salidas de emergencia de establecimientos de pública concurrencia cumplirán las siguientes determinaciones:*
   a) *Dispondrán de un sistema de señalización acústica y visual perceptible desde el itinerario peatonal accesible y conectado al sistema general de emergencia del establecimiento al que pertenezcan.*
   b) *Los establecimientos que incluyan vehículos de emergencia dentro de su dotación (parques de bomberos, comisarías de policía, hospitales, etc.), dispondrán de un sistema conectado a los semáforos instalados en su entorno inmediato que se activará automáticamente en caso de salida o llegada de un vehículo de emergencia. Éste sistema modificará la señal de los semáforos durante el tiempo que dure la emergencia de modo que éstos emitan señales lumínicas y acústicas que avisen de la situación de alerta a las personas que circulen por los itinerarios peatonales o vehiculares próximos.*

Artículo 45. Tipos de pavimento táctil indicador en itinerarios peatonales accesibles.

1. *Todo itinerario peatonal accesible deberá usar pavimentos táctiles indicadores para orientar, dirigir y advertir a las personas en distintos puntos del recorrido, sin que constituyan peligro ni molestia para el tránsito peatonal en su conjunto.*
2. *El pavimento táctil indicador será de material antideslizante y permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual. Se dispondrá conformando franjas de orientación y ancho variable que contrastarán cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. Se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:*
   a) *Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5 mm.*
   b) *Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 mm, siendo el resto de características las indicadas por la norma UNE-127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.*

Artículo 46. Aplicaciones del pavimento táctil indicador.

CVE-2016-3030

1. *Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, éste se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura de 40 cm, colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.*

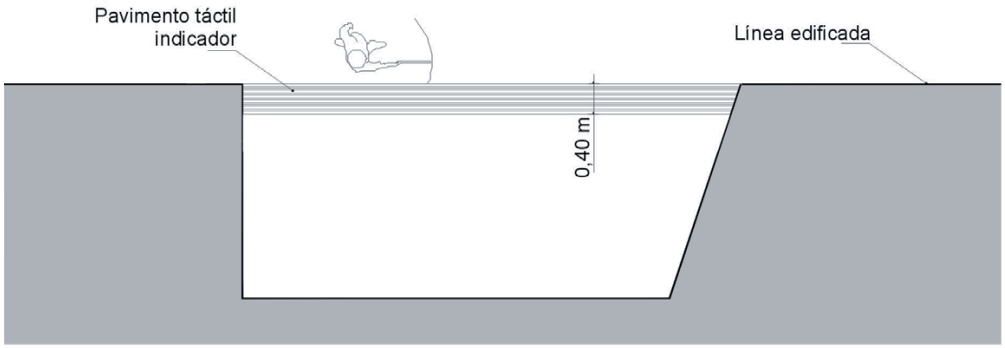


Figura 8. Franja de pavimento táctil indicador direccional que da continuidad a la línea edificada

2. *Para indicar proximidad a elementos de cambio de nivel, el pavimento táctil indicador se utilizará de la siguiente forma:*
   a) *En rampas y escaleras se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en ambos extremos de la rampa o escalera y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa o escalera y fondo de 1'2 m.*
   b) *En ascensores se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y fondo de 1'2 m.*
3. *Los puntos de cruce entre en el itinerario peatonal y el itinerario vehicular situados a distinto nivel se señalizarán de la siguiente forma:*
   a) *Se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 80 cm. entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el comienzo del vado peatonal. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada.*
   b) *Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.*

CVE-2016-3030

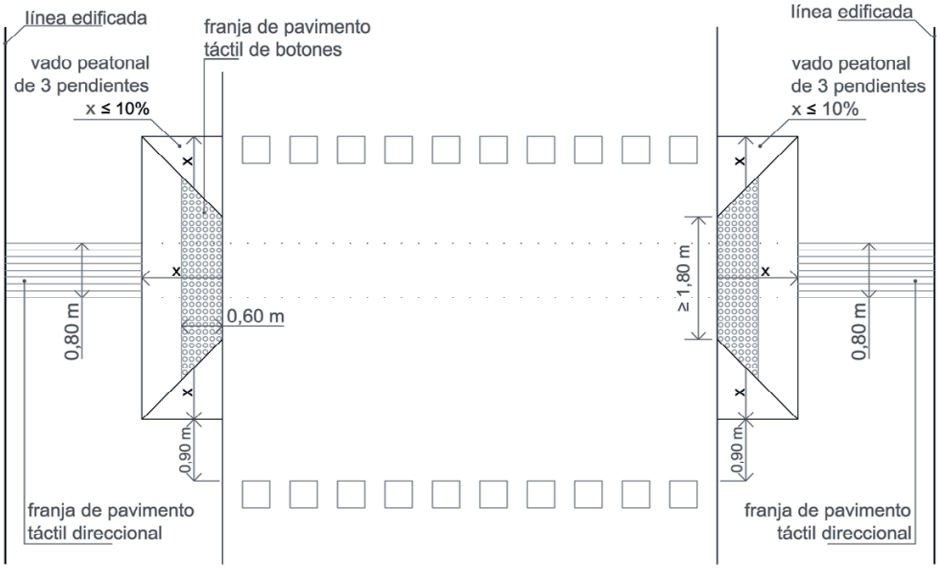


Figura 9. Cruce a distinto nivel: ejemplo de aplicación de la señalización táctil en vados de tres planos inclinados

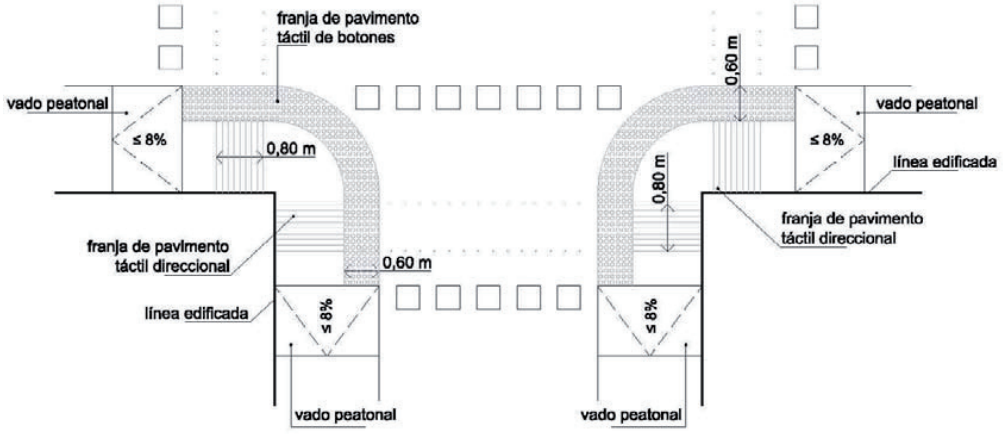


Figura 10. Cruce a distinto nivel: ejemplo de aplicación de la señalización táctil en esquinas donde la acera se rebaja al nivel de la calzada

6. *Los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, cuando están al mismo nivel, se señalizarán mediante una franja de 60 cm. de fondo de pavimento táctil indicador de botones que ocupe todo el ancho de la zona reservada al itinerario peatonal. Para facilitar la orientación adecuada de cruce se colocará otra franja de pavimento indicador direccional de 80 cm. de ancho entre la línea de fachada y el pavimento táctil indicador de botones.*

CVE-2016-3030

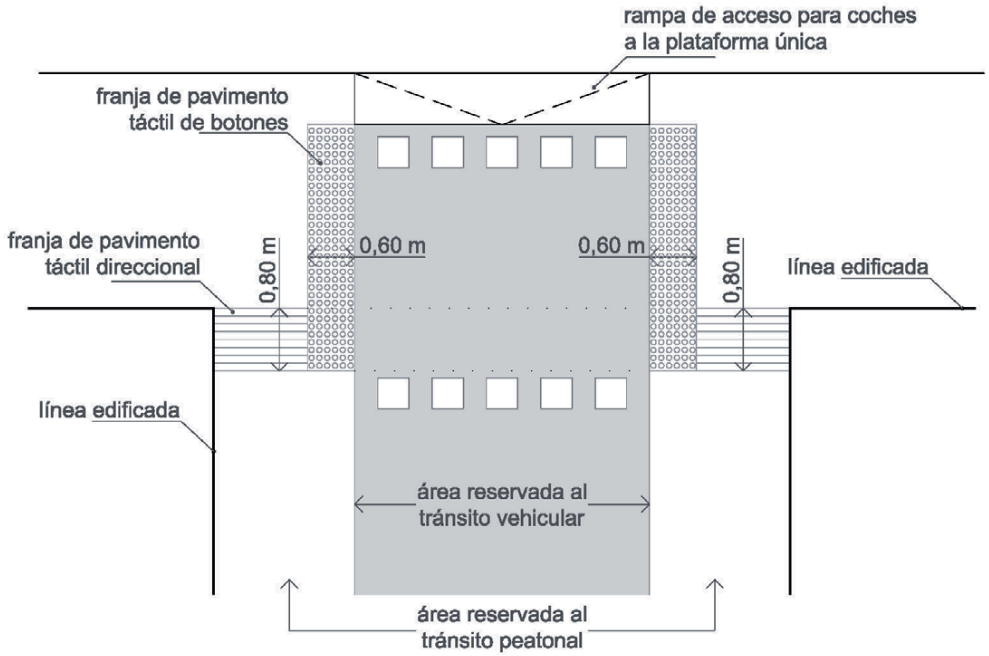


Figura 11. Cruce al mismo nivel: ejemplo de aplicación de la señalización táctil

7. *Las isletas ubicadas en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular se señalizarán de la siguiente forma:*
    a. *Las isletas ubicadas a nivel de calzada dispondrán de dos franjas de pavimento táctil indicador de botones, de una anchura igual a la del paso de peatones y 40 cm. de fondo, colocadas en sentido transversal a la marcha y situadas en los límites entre la isleta y el itinerario vehicular; unidas por una franja de pavimento táctil direccional de 80 cm. de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha.*

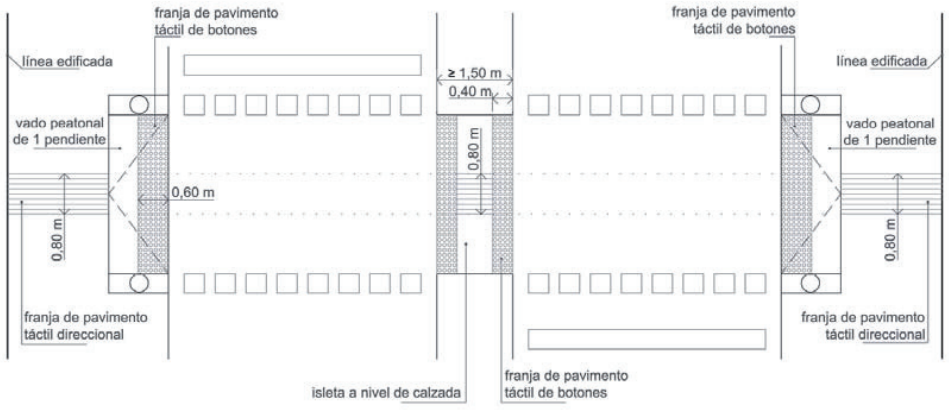


Figura 12. Cruce con isleta al mismo nivel de la calzada: ejemplo de aplicación de la señalización táctil

CVE-2016-3030

b. Las isletas ubicadas al mismo nivel de las aceras dispondrán de una franja de pavimento táctil indicador direccional de 80 cm. de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha entre los dos vados peatonales, y éstos dispondrán de la señalización táctil descrita en el apartado 3 del presente artículo.

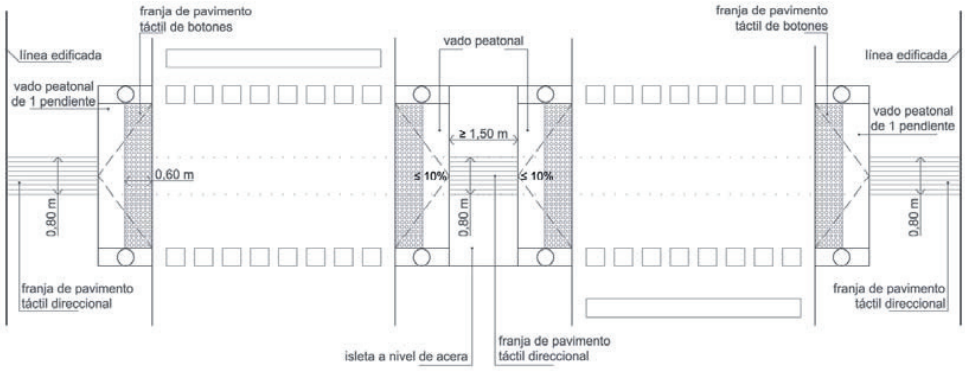


Figura 13. Cruce con isleta al mismo nivel de las aceras: ejemplo de aplicación de la señalización táctil

8. En la señalización de obras y actuaciones que invadan el itinerario peatonal accesible, se utilizará un pavimento táctil indicador direccional provisional de 40 cm. de fondo que sirva de guía a lo largo del recorrido alternativo.

9. Para señalar cruces o puntos de decisión en los itinerarios peatonales accesibles se utilizará el siguiente pavimento:

a) Piezas de pavimento liso, en el espacio de intersección que resulta del cruce de dos o más franjas de encaminamiento.

b) Piezas en inglete en cambios de dirección a 90º.

Art. 4.4.2. Usos individualizados

1. Se procederá a la eliminación de la vegetación alóctona invasora en todos los Espacios Libres. En el municipio se encuentran presentes especies con potencial invasor en Cantabria como: *Cortadeira selloana, Baccharis halimifolia* y *Reynoutria japónica.* Para evitar su propagación, en los movimientos de tierras y eliminación de vegetación, se considerarán las *Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria* y los *Métodos de trabajo para la erradicación de las especies invasoras,* que facilita el Servicio de Montes de la Dirección General de Biodiversidad del Gobierno de Cantabria.

2. Los Proyectos de Urbanización deben incorporar una justificación de la solución adoptada para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana.

3. Se realizarán con vegetación y arbolado: 1 árbol por cada 25 m^2. Como criterios para la selección de especies vegetales en los espacios públicos y zonas verdes, será necesario

CVE-2016-3030

valorar la adaptación a las condiciones ambientales del ámbito, el mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica, la capacidad de fijación de contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, las condiciones de soleamiento, su riesgo alergénico y el valor estético. En ningún caso podrá plantearse el uso de especies alóctonas con carácter invasor.

4. Para los espacios libres de uso público en los ámbitos asociados a los cauces, se preferirán especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y bosques mixtos, para el viario público se admitirá el uso complementario de otras especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente.

5. En consonancia con el art.14.4 del POL, resultará fundamental reforzar la naturalidad del sistema de Espacios Libres que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, sin perjuicio de su aprovechamiento público. Se recomienda la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada.

6. Los materiales que se empleen permitirán el drenaje al menos en un 75% de la superficie, y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.

7. Se posibilitará el almacenamiento y la reutilización de aguas pluviales para riego de zonas verdes, jardines, etc.,…

8. No se utilizarán productos químicos que no sean imprescindibles y no tengan un similar natural. Respecto a las labores de jardinería, se tomarán en consideración criterios de respeto al medio ambiente y el fomento del empleo de productos y maquinaria compatibles con la protección y conservación ambiental, y en especial del sistema hidrológico.

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

    Parques y jardines.
    Espacios libres interiores.
    Espacios libres anexos a viario.
    Espacios libres privados.

CVE-2016-3030

Art. 4.4.3. Condiciones de los parques y jardines

1. Pertenecen al uso de parques y jardines las zonas verdes públicas destinadas al esparcimiento de la población. Podrán integrar actividades deportivas no regladas y pequeño equipamiento cultural y/o de ocio.
2. Los parques y jardines tendrán la debida funcionalidad y la adecuada accesibilidad y pendientes para el uso generalizado de la población?
3. Las instalaciones cerradas destinadas a actividades culturales o docentes, no podrán ocupar más del 15% de la superficie del parque.
4. Las instalaciones deportivas e infantiles no podrán ser cubiertas ni cerradas, y en conjunto no ocuparán más de 15% de la superficie del parque.
5. Podrán preverse aparcamientos sujetos a las siguientes condiciones:
   - Sobre rasante al servicio de los usuarios del parque, hasta un máximo de una plaza cada 2.500 m^2.
   - Bajo rasante.
6. La Dirección General de Urbanismo -DGU- aporta el siguiente listado de criterios para la idoneidad de los espacios propuestos, a*l objeto de considerar que se cumple con los estándares de cesiones de los arts.39 y 40 de la LOTRUSCa, no sólo desde un punto de vista estrictamente cuantitativo sino también cualitativo que asegure calidad de vida a los ciudadanos. Por ello se deberán tener en cuenta, al menos, las siguientes consideraciones a la hora de localizarlos:*
   - *Debe tener un diseño de forma y dimensiones adecuadas y suficientes a las actividades que en él se lleven a cabo y para servir al número de habitantes al que se destine incluso en momentos de gran afluencia de uso.*
   - *No debe estar sometido a los ruidos o riesgos provocados por vías rápidas u otras infraestructuras similares.*
   - *Debe ser accesible, desde el punto de vista de cómo acceder al espacio desde viario público y desde el punto de vista de su uso y disfrute: por ello, y atendiendo a criterios del planeamiento territorial e integración paisajística los espacios que, una vez urbanizados, cuenten con pendientes superiores al 10% en más de un 80% de su superficie (art.14.1 del POL) no deberían formar parte del estándar de calidad dentro de la categoría de Espacio Libre dado que para un uso universal y accesible requerirían grandes transformaciones de la topografía natural del terreno con la consiguiente posibilidad de Impacto paisajístico relacionado con las Normas de Aplicación Directa arts.32 y 34 de la LOTRUSCa.*

CVE-2016-3030

- *Las zonas verdes vinculadas al funcionamiento de las secciones viarias bien como mejora de la calidad ambiental o de diseño, bien como medida de integración paisajística, no deben ni computar ni calificarse como cesiones de ZEL dado que su función principal no está al servicio del uso y disfrute de la población sino que están al servicio del viario.*
- *No deberán ser computadas para dar cumplimiento a los estándares de los arts.39 y 40 de la LOTRUSCa los correspondientes con lechos y riberas de cursos de agua, ni las zonas sujetas a riesgos naturales acreditados dado que estas circunstancies imposibilitan la accesibilidad y uso público continuo.*
- *Tampoco aquellos espacios que presenten en la mayor parte de su superficie un desnivel topográfico que les haga no idóneos para su uso y disfrute.*
- *Las zonas que no puedan cumplir con las condiciones de accesibilidad y uso público sin una gran transformación de la realidad física (debido a la topografía, por ser zona inundable, afectado totalmente por servidumbre de carreteras, corredor ecológico, plantaciones con fines de protección acústica, ambiental o de integración paisajística...) no computan a efectos del cumplimiento de los estándares urbanísticos de cesión, por no contribuir entre los habitantes del municipio a mejorar su calidad de vida. Son parte de los Espacios Libres y se incorporan a la red por su carácter ambiental o paisajístico.*

Art. 4.4.4. Condiciones de los espacios libres interiores

1. Son los espacios libres 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 no reglado al aire libre.
2. El aparcamiento sobre rasante no podrá ocupar más del 20% de la superficie.
3. El aparcamiento completamente subterráneo podrá ocupar la totalidad, garantizando en todo caso el arbolado existente o su restitución y el ajardinamiento de al menos el 50% de la superficie.
4. Las instalaciones deportivas descubiertas podrán contar con aseos y vestuarios con superficie edificada y altura de cornisa que no podrán superar 60 m2, ni rebasar 3’5 m.

Art. 4.4.5. Condiciones de los espacios libres anexos a viario

1. Pertenecen a este uso los espacios libres que cumplen una misión de ornato, protección ambiental, o definición geométrica complementaria al viario.
2. Pueden destinarse a superficies ajardinadas o pavimentadas y servir de acceso a los edificios, parcelas o terrenos que los circundan.

CVE-2016-3030

3. Pueden sufrir alteraciones en sus límites o superficie en función de ajustes en el diseño del viario, sin que ello suponga modificación del PGOU.
4. En las medianas se establece como parámetro orientativo de diseño que al menos el 50% de la superficie sea permeable.

Art. 4.4.6. Condiciones de los espacios libres privados

1. Pertenecen a este uso los expresamente señalados como tales por el PGOU, o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. Las edificaciones que en ellos existiesen o se realizasen computarán a efectos de edificabilidad materializable.
3. 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 90% de su superficie y se garantice el ajardinamiento de, al menos, el 50% de la misma.
4. Si no correspondiese a patio de manzana:
   - Se mantendrá el arbolado existente.
   - Será utilizable como espacio libre en al menos el 90% de su extensión.
   - Podrá ocuparse con aparcamiento bajo rasante, siempre que se respeten las condiciones a y b y se garantice el ajardinamiento de al menos el 75% de su superficie.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS

Art. 4.5.1. Usos individualizados de equipamientos

1. El sistema de equipamientos lo constituyen las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios sociales básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, deportivo cerrado y otros análogos.
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.
6. La Dirección General de Urbanismo -DGU- aporta el siguiente listado de criterios para la idoneidad de los espacios propuestos, *al objeto de considerar que se cumple con los estándares de cesiones de los arts.39 y 40 de la LOTRUSCa, no sólo desde un punto de vista estrictamente cuantitativo sino también cualitativo que asegure calidad de vida a los ciudadanos. Se tendrán en cuenta las características físicas y técnicas de los equipamientos y de las localizaciones para ubicar los de nueva implantación para lo que se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones*:
   - *Se diseña con el objetivo de favorecer su funcionalidad y eficiencia, así como facilitar su accesibilidad y su uso en función de la población a la que da servicio.*
   - *Las reservas de suelo destinadas a equipamientos regulados por políticas sectoriales (especialmente los sanitarios y educativos) se ajustarán a los estándares y criterios fijados por la legislación correspondiente o por los criterios establecidos por el órgano competente en rezón del tipo de equipamiento.*
   - *Se computará la superficie destinada a aparcamiento siempre que se integre en la parcela y en el diseño del edificio y responda y no exceda de la superficie de cesión obligatoria, siguiendo el criterio del carácter accesorio del aparcamiento en relación con el equipamiento.*

CVE-2016-3030

- *Son accesibles con entrada desde la vía pública.*
- *No podrán computar ni las infraestructuras de Servicios, ni las destinadas a viario, ni los terrenos que se reserven para tales fines.*

Art. 4.5.2. Condiciones de los usos educativos

1. Comprenden las actividades docentes correspondientes a los distintos ciclos definidos por la legislación vigente, preescolar, primaria, secundaria, bachiller, formación profesional, estudios universitarios, estudios de postgraduado.
2. Las actividades de investigación académica así como los usos complementarios se regirán por las condiciones generales propias de los usos básicos correspondientes o a los que fueran asimilables.

Art. 4.5.3. 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.
   - Social: comprende las actividades asociativas y de relación 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.
   - Administración: 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.

CVE-2016-3030

- Alturas máximas: en plantas, 2 plantas; de cornisa y coronación, 9 y 12 m. respectivamente.

3. Los requisitos de plazas de aparcamiento serán los correspondientes a los usos residenciales o productivos a que fuesen asimilables.

Art. 4.5.4. 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:
   - Superficie construida o edificabilidad: 0'1 m^2/m^2.
   - Altura máxima 1 planta; 3'5 de altura de cornisa.
   - Al menos el 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 200 m^2 de la totalidad del área de equipamiento deportivo.
   - Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m^2 de suelo.
3. Los equipamientos deportivos cubiertos cumplirán las siguientes condiciones:
   - Superficie construida o edificabilidad: 0'6 m^2/m^2.
   - Altura máxima: 2 plantas y los m. necesarios según la práctica deportiva respectiva.
   - Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m^2 de superficie construida o cada 50 espectadores potenciales o fracción superior a 25, si esta fuese mayor.

Art. 4.5.5. Condiciones de los usos religiosos

1. Comprende centros de culto de cualquier confesión y residencia de religiosos.
2. En ausencia y/o como complemento de su regulación pormenorizada se regirán por su Normativa específica, si la hubiera, y en su defecto por las condiciones asimilables de los usos de reunión y/o residencia comunitaria, y/o por las condiciones tipológicas subsidiarias modificadas en cuanto a régimen de alturas conforme sigue:
   - Culto: altura libre 9 m; altura de coronación 15 m.
   - Residencia de religiosos: 3 plantas; y 10'5 m y 13'5 m de cornisa y coronación respectivamente.
   - Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m^2 de superficie construida, o cada 50 personas de capacidad o fracción superior a 25, si ésta fuera mayor.

CVE-2016-3030

Art. 4.5.6. Condiciones de los usos especiales

1. Comprende los cementerios, espacios de práctica de defensa civil o militar y demás instalaciones o dotaciones públicas no encuadrables en alguno de los grupos anteriores.
2. En ausencia y/o como complemento de regulación pormenorizada, se regirán por su Normativa sectorial específica, si la hubiera y, en su defecto: por las condiciones establecidas en el art.4.5.4. de estas Normas.

Art. 4.5.7. 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 m^2 construidos por equipamiento.
- Aparcamiento al servicio del equipamiento.
- Infraestructuras situadas en planta baja o inferiores.

Art. 4.5.8. 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.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LOS USOS DE VIARIO

Art. 4.6.1. Usos individualizados de viario

Para la regulación de sus condiciones generales de uso, los usos de viario se dividen en:

- Viario público.
- Viario privado.
- Aparcamiento en superficie.

Art. 4.6.2. Condiciones del uso del viario público

1. Comprende todo tipo de viario público susceptible de recibir tráfico rodado y servir, como tal, para conferir condición de solar a una parcela. Quedan expresamente excluidas de este uso las infraestructuras rodoviarias a que se refiere el art.4.7.1 que no tienen la finalidad de conferir condiciones de solar a una parcela.

2. El viario deberá cumplir la Normativa sectorial, estatal y/o autonómica, que le sea aplicable en función de su rango y titularidad, en particular la Ley 3/1996 de Accesibilidad y de Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, la Orden VIV/561/2010, y, con carácter subsidiario y complementario:

   - Anchura por carril de circulación: mínimo 3 metros; máximo 4 metros.
   - Pendiente transversal mínima: 1%.
   - Pendiente longitudinal:
     a) Accesibles 6%
     b) Máxima: 10% con carácter general, y
     c) 13'5% con carácter excepcional y en tramos no superiores a 50 m. de longitud.

     Los que superen el 6% permitido en la Normativa de Accesibilidad, asegurarán un Itinerario Peatonal Accesible.
   - Anchura mínima de bandas de aparcamiento, si las hubiese, en línea: 2'2 m; en batería 4'5 metros.
   - Separación mínima entre calzadas y límite del espacio viario 1'5 m. (de arcén, acera, espacio libre anexo a viario, o combinación de estos elementos).
   - Tendrán carácter excepcional los viales denominados "mixtos", de tráfico peatonal y rodado, que se señalan en la documentación gráfica, con una anchura mínima de 6 m.

3. Las bandas de aparcamiento se interrumpirán al menos, a 5 m. de las intersecciones, quedando el espacio correspondiente incorporado a las aceras o arcenes y separado de la circulación rodada.

4. Se evitará cualquier tipo de edificación, instalación, o señalización que impida una correcta visibilidad en las intersecciones (buzones, quioscos, contenedores, etc.).

5. Siempre que la separación entre la calzada o la banda de aparcamiento si la hubiera, y el límite del espacio viario fuese igual o superior a 1'8 m, se preverá la plantación de protección y riego de arbolado ornamental de alineación, en especies idóneas con una

CVE-2016-3030

separación adecuada. Dicha previsión se contemplará también cuando la anchura de la franja referida más la banda de aparcamiento sea igual o superior a 4 m. *Como criterios para la selección de especies vegetales será necesario valorar la adaptación a las condiciones ambientales del ámbito, el mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica, la capacidad de fijación de contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, las condiciones de soleamiento, su riesgo alergénico y el valor estético. En ningún caso podrá plantearse el uso de especies alóctonas con carácter invasor. Para el viario público se admitirá el uso complementario de otras especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente.*

6. Se preverá señalización horizontal y vertical para facilitar la seguridad y fluidez del tráfico, el cruce peatonal, la orientación y reconocimiento del nombre de las vías o plazas.
7. Se dispondrá de iluminación artificial que asegure un nivel medio de 20 luxes y mínimo de 15, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento. Los *itinerarios peatonales accesibles* dispondrá en todo su desarrollo un nivel mínimo de 20 luxes,
8. Los accesos rodados a parcelas y/o edificios se producirán mediante rebajes de acera de ancho máximo de embocadura no superior a 3'5 m. que no podrán alterar la rasante transversal de la acera en más de 50 cm. de anchura desde la cara vista del bordillo.
9. El diseño de aceras e intersecciones suprimirá las barreras arquitectónicas que impidan su uso por personas con movilidad reducida, conforme con la Normativa sectorial aplicable.
10. En gráfico adjunto se establecen las secciones tipo de viario.
11. La alineación exterior grafiada en los planos de ordenación y en los gráficos a que se refiere el punto anterior no supone, en el entorno de las carreteras 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 el art.23 de la Ley 5/1996 de Carreteras de Cantabria.
12. Por acuerdo de Gobierno Municipal no se permitirán apertura de zanjas en la calzada en un periodo de cinco -5- años.
13. Con el fin de reducir la afección a la superficie del viario público y mejorar la integración visual, se estudiará la posibilidad de implantar sistemas enterrados de recogida de residuos sólidos urbanos.
14. Al objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales, se procurará que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones de vegetación y arbolado, generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.

CVE-2016-3030

VIALIDAD GENERAL

1 — 5.00 (2.00 + 3.00)
Semivial en Suelo Urbano ("RU")

2 — 7.50 (4.50 + 3.00)
Semivial en Suelo Urbano ("RA", "RI", "PA" y "PG")

3 — 6.00 (2.50 + 3.50)
Semivial "principal" en cualquier clase y tipo de suelo

4 — 10.50 (7.00 + 3.50)
Semivial en Suelo Urbano (PG Mar - Rolisas)

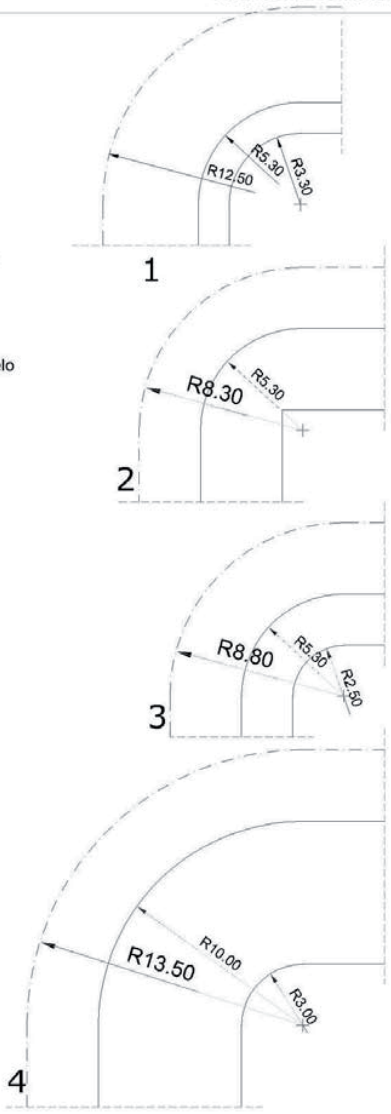
5 — 3.00
Semivial "mixto" en Suelo Urbano ("RU")

6 — 4.50
Semivial en Suelo Rústico

7

a — 8.00 (3.00 + 3.50 + 1.50)
Sección orientativa para la Carretera N-611

b — 8.00 (4.50)
Sección orientativa para la Carretera N-611



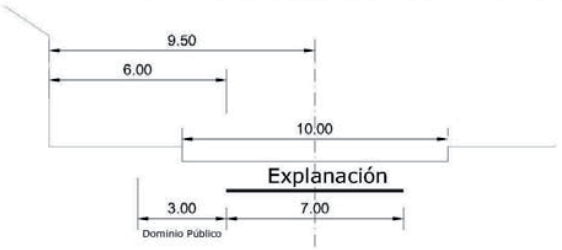
- La medida total de sección de vial será mínima en cualquier caso.
- En todos los casos el radio de encuentro con la carretera N-611 no será inferior a 10 metros.
- La acera mínima, salvo para el vial del tipo "mixto", será de 1'50 metros.
- El radio de giro mínimo de calzada será de 5'30 metros de acuerdo con señalado por el Documento Básico SI, Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación.
- En las parcelas de ZEL, EQ y Servicios se cumplirán las condiciones de la ordenanza con la que comparta calle.

CVE-2016-3030

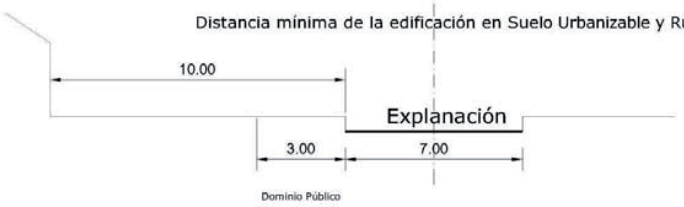
CA-322, de la CA-232 en Mogro a CA-232 en Mar, de la red local

Ordenanzas de la edificación*
RU - Residencial Unifamiliar RA - Residencial Abierta PG - Productivo Genérico PA - Productivo Autónomo
* la ordenanza tipo "RI", Residencial intensiva, define alineaciones obligatorias de fachada, sin que afecte al vial de referencia

Viario y distancia mínima de la edificación en Suelo Urbano



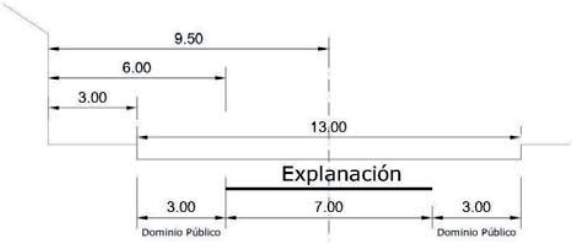
Distancia mínima de la edificación en Suelo Urbanizable y Rústico



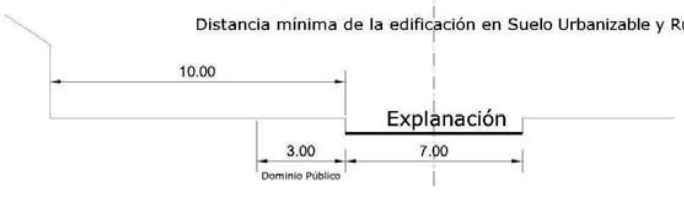
CA-329, de la N-611 en Barreda a CA-330 en Posadillo, de la red local
CA-330, de la N-611 en Requejada a N-634 en Sierrapando, de la red local

Ordenanzas de la edificación*
RU - Residencial Unifamiliar RA - Residencial Abierta PG - Productivo Genérico PA - Productivo Autónomo
* la ordenanza tipo "RI", Residencial intensiva, define alineaciones obligatorias de fachada, sin que afecte al vial de referencia

Viario y distancia mínima de la edificación en Suelo Urbano



Distancia mínima de la edificación en Suelo Urbanizable y Rústico



CVE-2016-3030

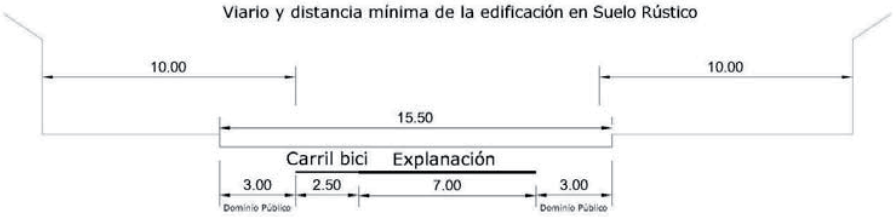
CA-330, de la N-611 en Requejada a N-634 en Sierrapando, de la red local

Ordenanzas de la edificación*

RU - Residencial Unifamiliar RA - Residencial Abierta PG - Productivo Genérico PA - Productivo Autónomo

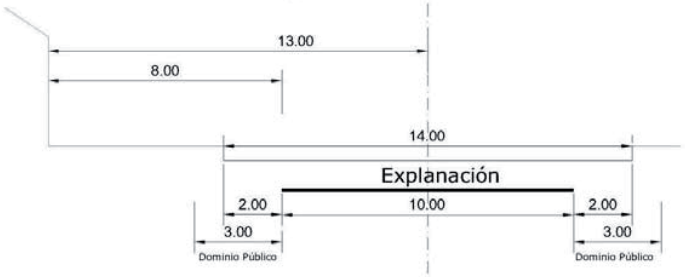
* la ordenanza tipo "RI", Residencial intensiva, define alineaciones obligatorias de fachada, sin que afecte al vial de referencia

Viario y distancia mínima de la edificación en Suelo Rústico

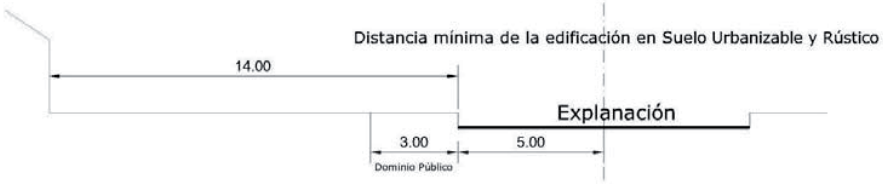


CA-232, de la N-611 en Puente Arce a N-611 en Requejada, de la red secundaria

Viario y distancia mínima de la edificación en Suelo Urbano



Distancia mínima de la edificación en Suelo Urbanizable y Rústico



CVE-2016-3030

Art. 4.6.3. Condiciones del uso básico de viario privado

1. Comprende todo tipo de viario privado que sirva para asegurar condiciones de acceso a edificios.
2. Su anchura mínima ininterrumpida será de 5 m. con radios mínimos de giro de 5'3 m. interior y 12'5 m. exterior, de acuerdo a lo establecido en el apartado 1 del CTE DB SI-5, *Intervención de los bomberos*.
3. Pendiente longitudinal:
    a) Accesibles 6%
    b) Máxima: 12% con carácter general, y
    c) 14% con carácter excepcional y en tramos aislados de no más de 25 m. de longitud.

    Los que superen el 6% permitido en la Normativa de Accesibilidad, asegurarán un Itinerario Peatonal Accesible.
4. No obstaculizará el acceso peatonal a los edificios, que deberá poder realizarse por espacios distintos de los destinados a tráfico rodado.
5. Dispondrá de iluminación artificial que asegure un valor medio de 7 lux y mínimo de 5 lux.

Art. 4.6.4. Condiciones básicas del aparcamiento en viario

1. Incluye los espacios destinados a aparcamiento público o privado de vehículos en superficie, como parte de, o con acceso directo desde, viario público o privado.
2. Las plazas incorporadas al viario tendrán una dimensión mínima de:
    - 2'2 x 4'5 m, y recomendable de 2'5 x 5 m. Se efectuarán las reservas establecidas en la Ley 3/1996, de *Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación* con dimensiones mínimas de 3'6 x 5 m, pero aumentando el número a 1 por cada 40 plazas o fracción, según lo establecido en el art.35 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el *Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.
3. Serán de aplicación, en lo que proceda, las condiciones fijadas para aparcamientos al aire libre en el art.4.8.2. de esta Normativa.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 7. CONDICIONES GENERALES. USO DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 4.7.1. Usos individualizados de infraestructuras

1. Comprende el soporte territorial o edificado de las instalaciones correspondientes a todo tipo de infraestructuras territoriales, excluidas las viarias, entre las que se incluyen actividades:
   a) Portuarias.
   b) Ferroviarias.
   c) Rodoviarias.
   d) Infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones.
2. Se respetarán las servidumbres obligatorias propias de cada una de las infraestructuras, conforme a lo expresado en el capítulo 7 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 11 del Título 10 de estas Normas.
4. La implantación de las infraestructuras básicas mencionadas en el apartado d) del 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 precedente una solución de tendidos aéreos.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 8. CONDICIONES GENERALES. USO AL SERVICIO DEL AUTOMÓVIL

Art. 4.8.1. Usos individualizados relacionados con el automóvil

1. El presente capítulo regula las condiciones generales de diversos usos relacionados con el automóvil:
   - Aparcamiento en superficie.
   - Aparcamiento en los edificios.
   - Garajes.
   - Gasolineras y estaciones de servicio.
2. Se entiende por aparcamiento en los edificios, el espacio construido destinado en exclusiva a la guarda de vehículos relacionados con las necesidades de aparcamiento, obligatorio o permitido, generadas por las actividades realizadas en el mismo.
3. Se entiende por garaje la superficie construida dedicada a la guarda de vehículos, como servicio independiente de, y/o en plazas de aparcamiento adicionales a las obligatorias o permitidas en función de las otras actividades que pudieran darse en el edificio, parcela o terreno.
4. Los aparcamientos en viario se regulan en el art.4.6.4.
5. Las plazas de estacionamiento cumplirán las siguientes dimensiones:
   - Normal 2’2 x 4’5 metros.
   - Grande 2’5 x 5 metros; una cada siete plazas normales o fracción superior a 3.
   - Especiales, para minusválidos, 3’5 x 5 m, una cada 30 plazas no especiales o fracción superior a 10, salvo en edificios de uso dominante de vivienda en los que no hubiera previsión de viviendas para minusválidos; si las hubiera se preverá una plaza especial por cada una de ellas.
   - Motos: 1’25 x 2’5, libre, no cuenta a efectos del cumplimiento de estándares de aparcamiento.
   - Plaza de vehículos de transporte ligero: 2’50 x 6 m.
   - Plaza de camiones: 4 x 12 m.
   - Plaza de vehículos especiales: según las características de los mismos.
6. Los aparcamientos y garajes deberán cumplir las condiciones comunes expresadas en el artículo 4.8.3. Los aparcamientos deberán además cumplir las señaladas en el artículo 4.8.4. y los garajes las señaladas en el art.4.8.5.

CVE-2016-3030

Art. 4.8.2. Condiciones del aparcamiento en superficie

1. Las plazas y pasillos de circulación en áreas de aparcamiento separadas de viario, cumplirán los siguientes requisitos:
   - Se diferenciará el acceso y la salida, con un ancho mínimo de 3 m. cada uno.
   - Se dispondrá al menos, un acceso peatonal diferenciado, de dimensión mínima 1'8 m.
   - Se eliminarán las barreras arquitectónicas que dificulten su uso por minusválidos.
   - Pendiente máxima 6% salvo en áreas de circulación, en que podrá llegar al 10%.
   - La anchura mínima de las calles de circulación será:
     5 m en calles de sentido único.
     6 m en calles de doble sentido de circulación.
2. Iluminación artificial que asegure un nivel mínimo de 7 lux.
3. Ajardinamiento de al menos 1'25 m^2 por plaza.
4. Separación perimetral, ajardinada de al menos 1'5 metros de anchura, salvo que se sitúen junto a linderos con edificación medianera.
5. En los nuevos aparcamientos en superficie, se plantará un árbol autóctono, preferentemente de hoja caduca, por cada 4 plazas de estacionamiento.

Art. 4.8.3. Condiciones comunes de los usos de aparcamiento en los edificios y de garaje

1. Los accesos se situarán de forma que se garantice una correcta visibilidad hacia y desde la vía pública.
2. No cabrá realizar accesos en calles cuya distancia entre alineaciones enfrentadas sea inferior a 6 metros.
3. En las intersecciones de calles no podrán realizarse entradas a menos de 5 m. de la esquina, medidos en la alineación exterior de manzana.
4. Los accesos no interferirán con paradas de transporte público u otros puntos de concentración de peatones.
5. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.
6. La superficie destinada a plazas no podrá estar ocupada por ningún otro elemento construido estructural o de otro tipo.

CVE-2016-3030

7. Las plazas situadas junto a muros o elementos análogos mantendrán una anchura mínima de al menos 2'4 m.

8. Aun cuando cumplan las condiciones dimensionales no se considerará plaza cualquier espacio que: carezca de fácil acceso; requiera maniobras de difícil realización; o, interfiera en su maniobra con las rampas de acceso o salida.

9. Fuera de las rampas de acceso o salida, los pisos destinados a plazas no superarán una pendiente del 8%.

10. Las calles de distribución tendrán como anchura mínima 5 m. Esta dimensión se elevará a 6 m. en pasos de doble sentido de circulación que puedan servir de acceso a más de 15 plazas de estacionamiento en garajes, y a 35 plazas en aparcamientos.

11. Cuando 2 plazas de estacionamiento en garajes formen una única entidad registral, podrán alinearse frente contra fondo en el sentido de su dimensión mayor, aunque sólo una de ellas disponga de contacto con el acceso rodado.

12. Las rampas de acceso y/o movimiento entre plantas no servirán de acceso directo a ninguna plaza y cumplirán las siguientes condiciones:
    - Tramos rectos: pendiente máxima 16%; anchura mínima 3 metros.
    - Tramos curvos: pendiente máxima 12%; anchura mínima 3'5 m; radio mínimo de eje de tramo 6 m.

13. Cada acceso al exterior, deberá disponer en el interior del edifico, parcela o terreno de un espacio de, al menos, 5 m. de fondo y 3 m. de anchura con pendiente inferior al 2% y radio mínimo de acuerdo vertical de 25 m; no podrá interferir con ningún tipo de tráfico rodado o peatonal y se deberá mantener libre de cualquier actividad o impedimento material.

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

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

16. La ventilación podrá ser natural o forzada. La natural será admisible en aparcamientos en planta baja y semisótano sobre rasante; sus aperturas serán permanentes con una

CVE-2016-3030

superficie total mínima equivalente al 0'5% de la superficie útil a ventilar y no causarán molestias a los usuarios de viario, espacios libres o edificación.

17. La ventilación forzada asegurará una renovación mínima de aire de 15 $m^3/h/m^2$ de superficie útil del garaje o aparcamiento. Cuando la capacidad del local sea superior a 20 plazas, el caudal de ventilación deberá repartirse, como mínimo, en dos dispositivos independientes. Cuando sea superior a 40 plazas, los dispositivos de ventilación contarán con suministro complementario de energía que garantice su funcionamiento, siendo obligatoria la instalación de aparatos detectores de CO^2 que accionen automáticamente la instalación de ventilación. Se admite la posibilidad de casetones para albergar el sistema de ventilación, cumpliendo las condiciones urbanísticas de aplicación.
18. Cumplirán en todo lo que sea de aplicación la Normativa de protección de incendios.

Art. 4.8.4. Condiciones de los aparcamientos en los edificios

1. Salvo en edificios de vivienda unifamiliar, no podrá resolverse de forma individual el acceso desde la vía pública a las distintas plazas de aparcamiento.
2. Se realizarán al menos dos plazas de aparcamiento por cada una de las viviendas de nueva creación.
3. Los aparcamientos de menos de 20 plazas podrán tener su acceso por el portal del inmueble si el aparcamiento es para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Este acceso podrá servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean resistentes al fuego más de 90 minutos y el ancho del acceso sea superior a 3'5 m., debiendo diferenciarse la zona de vehículos de la peatonal, con una anchura mínima para ésta de 1'2 m.
4. Los aparcamientos de 20 plazas o más deberán tener acceso para peatones independiente del de vehículos.
5. Se autoriza la mancomunidad de accesos a aparcamiento, así como la construcción de aparcamientos mancomunados entre parcelas colindantes.
6. Los aparcamientos bajo rasante contarán con patios, chimeneas o mecanismos de ventilación de su exclusivo uso.
7. Las escaleras de acceso a garaje tendrán un ancho mínimo de 1'2 m. La conexión entre el garaje y el inmueble estará provista de un vestíbulo estanco, con puertas resistentes al fuego más de 90 minutos, con sistema de cierre automático y con apertura en el sentido de la evacuación.

CVE-2016-3030

Art. 4.8.5. Condiciones de los garajes

1. Tendrán una superficie mínima obligatoria de 25 m^2 útiles por plaza de aparcamiento.
2. Los accesos de peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de vehículos, salvo en garajes de menos de 20 plazas. Las escaleras o rampas de comunicación peatonal entre plantas tendrán un ancho igual o superior a 1'2 m. En cada planta no podrán existir puntos que incumplan lo requerido por la normativa de incendios en lo referente a distancia a accesos o salidas peatonales.
3. Deberá disponer de aseos y de vestuario, diferenciados por sexo, para su personal laboral.

Art. 4.8.6. Gasolineras y estaciones de servicio

1. A los efectos de la Normativa se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible para vehículos a motor; y por estación de servicio a las instalaciones que, además de servicio de gasolinera, disponen de superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o taller.
2. Las gasolineras y estaciones de servicio podrán implantarse:
   - En viario público o espacios anexos a viario, previa la correspondiente concesión administrativa.
   - En parcelas privadas, cuyas condiciones pormenorizadas de ordenación así lo permitan.
3. Las gasolineras estarán sujetas a las siguientes condiciones de uso:
   - No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.
   - Podrán disponer de una edificación cerrada de no más de 6 m^2 de superficie, una planta y 3 m. de altura destinada, exclusivamente, a funciones de oficina, taquilla, aseo y protección frente a la intemperie del personal empleado.
   - Si los surtidores se sitúan en el interior de la parcela, los accesos y salidas al área de abastecimiento se situarán a una distancia mayor a 10 m. de la esquina de la calzada a la que dieran, entendiéndose por "esquina" en el caso de calzadas con acuerdos curvos el vértice teórico de encuentro de los correspondientes tramos rectilíneos.
   - Las condiciones de circulación de vehículos en el interior de la superficie destinada a ello será como mínimo:
   - Radio mínimo 10 metros y carril de 3 m. para vehículos ligeros.
   - Radio mínimo 20 m. y carril de 3'5 m. para camiones, autobuses y vehículos pesados.
   - Las superficies destinadas a abastecimiento podrán ser cubiertas con marquesinas, que:
   - Cumplan las reglas de colindancia fijadas en el artículo 3.2.10.

CVE-2016-3030

- Se sitúen retranqueadas más de 2 m. de la alineación de manzana, ó 3 m. de alineación obligatoria de fachada si está señalada.

4. Las estaciones de servicio, en lo referente a las funciones e instalaciones de distribución de combustible, se ajustarán a lo dispuesto para gasolineras. Las superficies construidas destinadas a servicios a las personas y a los vehículos tendrán las siguientes limitaciones:
   - Si se ubican fuera de viario o espacio público anexo, la superficie total se ajustará a las condiciones particulares y/o de uso que fueran aplicables a la parcela en que se ubiquen.
   - Si se ubicasen en viario o espacios públicos anexos, dichas construcciones no ocuparán más de 200 m^2, y su altura no excederá una planta o 5 m. de cornisa.
   - Cumplirán las condiciones generales de uso propias de los tipos de función a que se destinen.
   - En todo caso, dispondrán de, al menos, dos aseos de uso público, para ambos sexos.
5. La solicitud de licencia para la implantación de gasolineras o estaciones de servicio, deberá ir acompañada de estudio de impacto sobre: seguridad de personas y bienes, y, tráfico. La licencia podrá ser denegada si el informe técnico sobre cualquiera de estos aspectos fuese desfavorable.

CVE-2016-3030

TÍTULO 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 5.1.1. Protección del patrimonio cultural

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 nº 111/1986 de desarrollo parcial de dicha Ley y la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria.
2. En aplicación de lo dispuesto en los arts. 33 y 44 de la LOTRUSCa, 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.

3. 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.
4. En los documentos específicos del Catálogo, a que hace referencia el artículo 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.

CVE-2016-3030

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 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

CVE-2016-3030

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 singulares

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

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

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

Art. 5.1.5. 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

CVE-2016-3030

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

Art. 5.1.6. 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. 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 artículo 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 artículo 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.

CVE-2016-3030

- Árboles y arboledas de interés: comprende las delimitaciones de áreas a que se refiere el artículo 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. 5.1.7. 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. 5.1.8. Relación entre categorías catalogadas

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

CVE-2016-3030

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 Polanco, 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.

CVE-2016-3030

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.

CVE-2016-3030

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:
   - De manera genérica, en los arts. 5.3.5. a 5.3.7.
   - 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, conservación y consolidación.
2. Las obras de acondicionamiento parcial estarán limitadas a aquellos elementos de la edificación que no sean significativos dentro del carácter del edificio, ciñéndose a partes complementarias de menor interés.
3. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando fueren necesarias para alcanzar objetivos de restauración, conservación y/o consolidación.
4. Dentro de las obras de nueva edificación, únicamente se permiten las obras de estricta reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiere desaparecido total o parcialmente la edificación.
5. Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.

CVE-2016-3030

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. Se podrán ejecutar con carácter general obras de restauración, conservación y consolidación.
2. Las obras de acondicionamiento y reestructuración parcial: se ceñirán a su envolvente original, suprimirán todos aquellos añadidos que desvirtúen su configuración original; y, lo adecuarán al aspecto que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. En todos los casos, estas obras deberán ir acompañadas de las obras exteriores dirigidas a restituir la composición y diseño originarios, y en su caso, al que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés.
3. Las obras de reestructuración de cubiertas:
   - Podrán incluir buhardillas individuales que cumplan las condiciones del área de conservación ambiental a que correspondan.
   - 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, ni modificar los existentes salvo que se restituyan los huecos y elementos volados a su configuración originaria o, se adecuen a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. No se permitirá la introducción de elementos ajenos al edificio o la realización de actuaciones parciales que no garanticen un resultado homogéneo del conjunto de la fachada.
5. Se permitirán obras de reforma estructural en los siguientes supuestos, respetando en todo caso las alturas absolutas y relativas de los forjados existentes y previa justificación del escaso valor o grado de deterioro de los elementos estructurales preexistentes.
   - Cuando se detecte la necesidad de reforzar la estructura del inmueble, aspecto que deberá ir acompañado del cálculo de estructuras del mismo.

CVE-2016-3030

- 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 artículo 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 nueva edificación solo serán admisibles como reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiera desaparecido total o parcialmente la edificación.
9. Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.

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

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

CVE-2016-3030

- 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.

5. Las obras de ampliación únicamente son autorizables en el área de conservación ambiental tradicional de edificación aislada, definida y delimitada en el presente catálogo, así como en edificios de uso exclusivo dotacional. Las obras de ampliación en dicho área tendrán lugar por el aumento de la ocupación en planta de las 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 sustitución sólo serán admisibles como reconstrucción que implicará cuando menos a las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, reproduciendo todas sus características morfológicas, materiales y elementos de diseño (incluido espesor aparente de muros), sin perjuicio de las obras exteriores de reforma menor autorizadas en el punto 3 precedente. En todas las fachadas se mantendrá el número de plantas y la altura de cornisa preexistente.
7. Las obras de demolición estrictamente necesarias para realizar las obras admitidas en los puntos anteriores.

CVE-2016-3030

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.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 5. ÁREAS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL

Art. 5.5.1. Definición y ámbito

1. En base a las características de los entornos históricos cuya preservación es objetivo del PGOU, y de acuerdo con su extensión, se delimitan tres áreas de conservación ambiental.
2. En las áreas de conservación ambiental, en función de sus características de entorno, las actuaciones de nueva planta quedan obligadas al empleo de determinados elementos de composición, conforme se regula en los siguientes artículos.

Art. 5.5.2. Tradicional de edificación intensiva

En las actuaciones de nueva planta:

- Sobre el plano de fachada únicamente se permite volar balcones, balconadas, miradores y galerías.
- Dispondrán en su remate de cornisa o alero; y, con cubierta inclinada, sin áticos.
- Contarán con huecos de eje vertical dominante.
- Mantendrán íntegramente los elementos de sillería preexistentes y adecuarán la composición de fachada al orden y ritmo impuesto por las mismas.
- Caso de ubicar buhardillones por encima del plano de cubierta, éstos se dispondrán en una sola hilera siguiendo la modulación y ritmo del edificio, coincidiendo su eje con el de los huecos en fachada; no podrán ubicarse en plano de fachada y su ancho no será superior a metro y medio -1'5- m, debiendo cumplirse las demás condiciones generales de esta Normativa.

Art. 5.5.3. Tradicional de edificación aislada

En las actuaciones de nueva planta:

- Se habrán de cumplir las condiciones del art.5.5.2. precedente y;
- Se prohíben plantas bajas diáfanas.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 6. PARQUES Y JARDINES SINGULARES

Art. 5.6.1. 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. 5.6.2. Régimen de usos

1. Los parques y jardines singulares, especialmente los de propiedad municipal, se destinarán preferentemente a los usos de esparcimiento que les son propios.
2. Los usos de equipamiento y deportivos sólo son admisibles al aire libre o en instalaciones provisionales, y siempre que se instalen en áreas pavimentadas, terrizos, o espacios construidos existentes en el momento de su catalogación.
3. El aparcamiento sobre o bajo rasante se considera incompatible con el objetivo de protección, salvo que 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

CVE-2016-3030

Art. 5.6.3. Intervenciones en parques y jardines singulares

1. No podrán realizarse intervenciones que supongan incremento de la superficie pavimentada o enarenada, sin autorización expresa del Ayuntamiento.
2. 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.
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 el Catálogo del ICONA o del Patrimonio Artístico y Cultural, se tramitarán en estos organismos las autorizaciones oportunas.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 7. ÁRBOLES Y ARBOLEDAS DE INTERÉS

Art. 5.7.1. 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.

Art. 5.7.2. Régimen de usos

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

Art. 5.7.3. Intervenciones sobre árboles o arboledas de interés

1. No podrán realizarse intervenciones u obras que supongan un perjuicio directo o indirecto como talas, podas innecesarias, recolección de frutos, movimientos de tierras y, en general, cualquier obra o actuación que pueda afectar al elemento protegido.
2. Tampoco están permitidas otras actuaciones como la instalación de luminarias, el 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, se sustituirá por otro de la misma especie y suficiente porte.
5. Las actuaciones próximas a jardines del Catálogo municipal y que pudiera afectarles, requerirá informe de los Servicios Técnicos Municipales. Si los jardines figuran en algún Catálogo del Patrimonio Artístico y Cultural, lo tramitará el organismo competente.
6. Las excepciones a los puntos anteriores deberán estar justificadas y ser aprobadas por los Servicios Técnicos Municipales competentes.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 8. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Art. 5.8.1. Definición y ámbito

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

Art. 5.8.2. Intervención

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

Art. 5.8.3. Autorización

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

Art. 5.8.4. Comunicación de descubrimientos

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

CVE-2016-3030

Art. 5.8.5. 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. Además de las que ya vengan establecidas por otras Administraciones, -Camino de Santiago, Yacimientos arqueológicos, Pozo Tremeo,…- el PGOU establece las suyas propias en las Fichas del Catálogo.
2. La ejecución de obras que afecten al suelo y subsuelo en áreas de protección, requerirá una intervención arqueológica previa, que podrá dar lugar a proyectos de excavaciones arqueológicas y, en su caso, al inicio de las mismas.
3. La intervención arqueológica previa: se realizará por técnico competente, mediante investigación documental, comparación con los resultados conocidos de otras excavaciones y/o ejecución de sondeos, calicatas o procedimientos semejantes; y, se concretará en un informe arqueológico del terreno.
4. Cuando las obras vayan a realizarse sobre un terreno ocupado por edificación susceptible de demolición, se realizarán sondeos para elaborar el informe arqueológico.
5. En obras interiores a edificios que conlleven construcción de sótanos o trabajos en el subsuelo, se redactará un informe a resultas de las tareas de sondeo, que se acometerán al iniciar el movimiento de tierras.
6. 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.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 9. MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO

Art. 5.9.1. 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. 5.9.2. 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 de Interés Cultural, 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. 5.9.3. 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.

CVE-2016-3030

TÍTULO 6. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL

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.

CVE-2016-3030

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:

   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.
   - 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 las Normas Subsidiarias respecto de los preexistentes, no supondrán causa de reversión.

CVE-2016-3030

TÍTULO 7. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL

Art. 7.1.1. Definición y ámbito

1. Son el Suelo Rústico aquellos terrenos que se preservan de su transformación urbana. El Suelo Rústico puede ser de Especial Protección (R_EP) o de Protección Ordinaria (R_PO).
2. El de Especial Protección (R_EP) es el señalado en el art.108 de la LOTRUSCa, o Ley que la sustituya, *en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes*:
   a. *Que el régimen de usos previstos 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.*
   b. *Que sean clasificados como tales por el PGOU por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a sus riquezas naturales o a su importancia forestal o ganadera.*
3. El de Protección Ordinaria (R_PO) es el que no reuniendo los requisitos y características del anterior, el PGOU clasifica como tal en atención a alguna de las circunstancias siguientes:
   - Las características físicas de la zona de que se trate.
   - La incompatibilidad con el modelo urbanístico y territorial adoptado.
   - La inconveniencia de soluciones bruscas entre los Suelos Urbanos o de Núcleo Tradicional, y Urbanizable con el R_EP.
   - La preservación y encauzamiento de formas de ocupación del territorio y asentamientos no urbanos considerados desde la perspectiva y exigencias del desarrollo sostenible.
4. Pertenecen al Suelo Rústico los suelos adscritos en la documentación gráfica de este PGOU.
5. Será de plena aplicación lo regulado en la Sección 3, del Capítulo II del Título II de la LOTRUSCa, además de lo expresado en el presente título.

Art. 7.1.2. Derechos de los propietarios, art.110 de la LOTRUSCa

1. *Los propietarios 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 vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso,*

CVE-2016-3030

establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 111 a 116 de la Ley.

2. Cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación y al uso que sobre él impone 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.

3. Las actuaciones públicas se llevarán a cabo mediante actuación aislada y/o convenio.

Art. 7.1.3. Limitaciones de los propietarios, art.111 de la LOTRUSCa

1. *Quedan prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la Ley, en el planeamiento urbanístico o, en su defecto, en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:*
   a. *Que se trate de concentrar propiedades.*
   b. *Que se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de uso no agrario permitido en la Ley, y siempre que no dé lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano. A estos efectos, deberá solicitarse la correspondiente licencia dentro del plazo de un año desde la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, y ejecutarse en el plazo establecido en la licencia o en sus prórrogas, haciéndose constar estas condiciones en la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, que se unirá en la escritura pública que se otorgue para su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma que corresponda conforme a la legislación hipotecaria.*
2. *Los propietarios no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos.*

Art. 7.1.4. Régimen del Suelo Rústico de Especial Protección

1. 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, aunque si limitativos.

2. *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 este tipo de suelo 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

CVE-2016-3030

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.

e) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.

f) 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.

g) 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.

3. 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.

Art. 7.1.5. Régimen del Suelo Rústico de Protección Ordinaria

1. 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."* El PGOU no establece regímenes más restrictivos.

2. *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, instalaciones, actividades y usos:*

   a) *Las mencionadas en el apartado 2 del artículo anterior.*
   b) 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.
   c) 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

CVE-2016-3030

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.*

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 la Disposición Adicional 5ª y en la Transitoria 9ª de la LOTRUSCa*, en los ámbitos próximos a los Suelos Urbanos o de Núcleos Tradicionales y reflejados en los planos de ordenación.

Art. 7.1.6. Construcciones en Suelo Rústico

1. A las nuevas construcciones posibles según los regímenes anteriores, les será de aplicación:
   a. 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) 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.
   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- m^2, con la precisión que se realiza en la DT.9ª3.e) de la LOTRUSCa: de *1.500- m^2 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 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.
   f. 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 cumbrera, y la ocupación de parcela

CVE-2016-3030

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.

g. 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.

h. Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.

i. 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.
  - No se admite la construcción de casetones
- Las NUR fijan otras condiciones de diseño permitidas para este tipo de edificaciones en el art.69 y siguientes, sobre Condiciones de la edificación.

2. Las edificaciones a que se refiere el apartado f 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 cumplirá 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 necesitados de Plan Especial de Suelo Rústico –PESR-. 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.

3. 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.

4. Por recomendación del Apéndice de la Memoria Ambiental*, para el otorgamiento de las licencias municipales de nuevas edificaciones en esta clase de suelo, los proyectos se acompañarán de un Estudio Paisajístico. En él se preverán las medidas necesarias destinadas a la integración visual de los terrenos urbanizados, evitando las formas geométricas de desmontes y terraplenes, revegetando los taludes y minimizando al máximo la utilización de muros de contención y demás elementos constructivos con poca integración visual, conteniendo en todo caso las indicaciones contempladas en el art.114 de la LOTRUSCa."*

CVE-2016-3030

Art. 7.1.7. Edificaciones existentes

1. En las edificaciones existentes en Suelo Rústico, en general, se permitirán las obras establecidas en el art.112.2.h) de la LOTRUSCa o Ley que la sustituya: "*…de Reconstrucción, Restauración, Renovación y Reforma, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial y urbanística, incluido el uso residencial, cultural, artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen*."

2. De acuerdo al art.112.2 de la LOTRUSCa, "*en las que hayan experimentado reformas que hubieran determinado la pérdida de los iniciales caracteres arquitectónicos propios 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.*

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

Art. 7.1.8. Aplicación Ley de Montes

La Ley 21/2015 de Montes, de 20 de julio, que modifica y deroga la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, ya modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril, es de aplicación para todos aquellos terrenos que se ajusten a la definición establecida en su art.5 –que se trascribe- y no se restringe a los suelos con categoría forestal de este PGOU:

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. Y también se consideran 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

CVE-2016-3030

c) Los terrenos 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.

4. Las plantaciones de especies forestales de turno corto en régimen intensivo sobre terrenos agrícolas estarán sometidas a lo dispuesto en esta ley durante la vigencia de los turnos de aprovechamiento previamente establecidos, a menos que la comunidad autónoma decida expresamente un periodo más corto decidiendo su titular una vez finalizado dicho periodo sobre el aprovechamiento de dicho terreno.

Art. 7.1.9. Categorías del de Especial Protección

Se establecen como de Especial Protección (R_EP) los que por su especial valor o por imposición de la legislación sectorial, no son aptos para el desarrollo urbanístico. La construcción de instalaciones necesarias para el desarrollo de estas actividades estará condicionada a la autorización de la CROTU. Se usa la terminología y posible categorización establecida en el art.8 del POL y art.22 de las NUR:

- Especial Protección Ecológica (R_EPE)
- Especial Protección Paisajística (R_EPP)
- Especial Protección Riberas (R_EPR)
- Especial Protección de Forestal (R_EPF)

Además se incluyen las siguientes categorías:

- Especial Protección por Dominio Público Marítimo Terrestre (R_EPD)
- Especial Protección por Riesgos de Inundabilidad (R_EPRINU)
- Especial Protección por Minería (R_ EPM)
- Especial Protección de Infraestructuras (R_EPI)
- Especial Protección Agropecuaria (R_EPA)

Art. 7.1.10. *Trazas* en Suelo Rústico

Con independencia de las anteriores categorías, las Normas establecen las llamadas:

- TRAZAS: se señala en Suelo Rústico trazas de vías y caminos que, por razones estratégicas de largo plazo o de mejora de accesibilidad del Suelo Rústico o en núcleos tradicionales, no deben ocuparse con edificación. Por ello, y con independencia de las demás restricciones edificatorias que pudieran darse en función de la categoría de Suelo Rústico de que se tratase, no se autorizará en las trazas ningún tipo de edificación o instalación. Los cierres de fincas que soporten edificaciones de nueva planta, se atendrán a las trazas señaladas por el PGOU.

Art. 7.1.11. Preservación de la vegetación autóctona

La preservación de la vegetación autóctona, deberá siempre ir acompañada de las medidas de control y prevención frente a la aparición y expansión de las especies vegetales alóctonas o invasoras.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 2. ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA (R_EPE)

Art. 7.2.1. Definición y ámbito

Son los así clasificados por el PGOU, y grafiados en los Planos de Ordenación con las siglas R_EPE, que conforman los diferentes ecosistemas o ambientes naturales de Cantabria en general y del municipio en particular. Se incluyen:

- La laguna natural del Pozo-Tremeo y su entorno según la delimitación del Proyecto de Decreto del ANEI, hecha por la Dirección General de Biodiversidad en 2011, en tramitación.
- Los 3 enclaves al norte del municipio en el linde con Miengo establecidos por el POL con Protección Ecológica por su vegetación.
- Por indicación de la Sección de Impacto Urbano y Desarrollo Sostenible del Servicio de Impacto y Autorizaciones Ambientales de la Dirección General de Medio Ambiente en su informe de 5 de abril de 2011, "*unos terrenos entre Polanco y el Bº Obrero, cuya litología y vegetación le confiere una naturaleza Kárstica con vegetación de encinar cantábrico asociado.*"
- Y los suelos que señala el ISA, que tienen un interés ecológico relevante en el municipio:
  a) la Cabecera del Regato de La Fuente del Valle,
  b) el entorno del Arroyo del Monte y Fuente de la Tejera,
  c) la Vega aluvial de Posadillo y
  d) el Robledal eútrofo localizado al este del Barrio de La Hilera.

Art. 7.2.2. Usos

1. Se consideran Usos Permitidos los admitidos por los arts.24 y 25 del POL:
   - Aquellos admitidos por la legislación de Costas para la protección, restauración y utilización del DPMT.
   - *Las obras referidas a labores de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, así como las correspondientes a la conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes a la entrada en vigor del POL.*
   - *Sistemas de Espacios Libres, tanto generales (ZEL_G) como locales (ZEL_L), que por su naturaleza sean compatibles con los valores de la categoría de protección del POL.*
   - *Se favorecerá los usos que permitan el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetada.*
2. Se consideran Usos Autorizables los establecidos por los arts.28 y 32 del POL, con carácter general para las distintas Áreas de Protección y específicos del A. P. Ecológica:

CVE-2016-3030

- Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.
- Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección.

3. Se consideran Usos prohibidos los restantes.
4. Deberá mantenerse la vegetación de interés que determina su clasificación, prohibiéndose cualquier nueva plantación que no sea de especies autóctonas o de especies madereras nobles en explotación no intensiva.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 3. ESPECIAL PROTECCIÓN RIBERAS (R_EPR)

Art. 7.3.1. Definición y ámbito

Son los clasificados por el PGOU, grafiados en los Planos de Ordenación con las siglas R_EPRB y que coinciden con las Áreas de Protección de Riberas señaladas en el POL más el extremo del Pedrón excluido por Suelo Urbano. Engloba la totalidad de las unidades territoriales de terrazgo de riberas y los espacios de ribera correspondientes al área de inundación fluvial. Se corresponde con el espacio asociado a la dinámica Intermareal y fluvial esté o no ocupado mediante relleno u otras operaciones para el desarrollo de actividades humanas.

Art. 7.3.2. Usos

1. Se consideran Usos Permitidos los admitidos por los arts.24 y 25 del POL:
   - Aquellos admitidos por la legislación de Costas para la protección, restauración y utilización del DPMT.
   - *Las obras referidas a labores de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, así como las correspondientes a la conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes a la entrada en vigor del POL.*
   - *Sistemas de Espacios Libres, tanto generales (ZELG) como locales (ZELL), que por su naturaleza sean compatibles con los valores de la categoría de protección del POL.*
   - *Se favorecerá los usos que permitan el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetada.*
2. Se consideran Usos Autorizables los establecidos por los arts.28 y 31 del POL, con carácter general para todas las Áreas de Protección y específicos de las Áreas de Riberas:
   - Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.
   - Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección.
   - Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no alteren sus características tipológicas.
   - Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agropecuarias, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.
   - Construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.

CVE-2016-3030

- Instalaciones deportivas al aire libre, así como aquellas directamente vinculadas al medio. Si la instalación deportiva se extendiera hasta la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, deberá dejarse tanto una franja libre paralela como corredores transversales a la costa con anchura suficiente para permitir el tránsito peatonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.
- Ampliación de las instalaciones industriales preexistentes hasta un máximo de un 20 por 100 de la superficie ocupada. Se consideran usos prohibidos todos los restantes no considerados permitidos o autorizables.

3. Se consideran Usos prohibidos los restantes.

Art. 7.3.3. Autorización Previa

En estos suelos *se encuentra la única población de junquillo salado (Eleocharis parvula) de Cantabria, que está catalogada en Peligro de Extinción según el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Cantabria, regulado por el Decreto 120/2008 del Gobierno de Cantabria. Previa a cualquier actuación y para evitar que se pueda causar deterioro a esa población, se deberá recabar la autorización por parte de la Dirección General de Biodiversidad u órgano competente que la sustituya.*

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 4. ESPECIAL PROTECCIÓN DPMT (R_EPD)

Art. 7.4.1. Definición y ámbito

1. Son los clasificados por el PGOU, grafiados en los Planos de Ordenación con las siglas R_EPD, en orden a la protección, utilización y policía del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) con la finalidad de asegurar su integridad y adecuada conservación.
2. Será de aplicación plena lo contenido en la legislación sectorial vigente.

Art. 7.4.2. Usos

1. El régimen de usos aplicable al DPMT y a su zona de Servidumbre de Protección, cumplirá lo indicado en los Títulos III y II, respectivamente, de la Ley de Costas, con independencia de la clasificación del suelo.
2. Los usos y construcciones existentes en DPMT y servidumbre de protección quedan sometidos al régimen establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas y en su Reglamento de desarrollo.
3. Además se consideran Usos Permitidos los admitidos por los arts.24 y 25 del POL:
   - *Las obras referidas a labores de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, así como las correspondientes a la conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes a la entrada en vigor del POL.*
   - *Sistemas de Espacios Libres, tanto generales (ZEL_G) como locales (ZEL_L), que por su naturaleza sean compatibles con los valores de la categoría de protección del POL.*
   - *Se favorecerá los usos que permitan el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetada.*
4. Además se consideran Usos Autorizables los establecidos por los arts.28 y 31 del POL, con carácter general para todas las Áreas de Protección y específicos de las Áreas de Riberas:
   - *Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.*
   - *Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección.*
   - *Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no alteren sus características tipológicas.*
   - *Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agropecuarias, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.*

CVE-2016-3030

- *Construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.*
- *Instalaciones deportivas al aire libre, así como aquellas directamente vinculadas al medio. Si la instalación deportiva se extendiera hasta la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, deberá dejarse tanto una franja libre paralela como corredores transversales a la costa con anchura suficiente para permitir el tránsito peatonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.*
- *Ampliación de instalaciones industriales preexistentes hasta un máximo de un 20 por 100 de la superficie ocupada. Se consideran usos prohibidos todos los restantes no considerados permitidos o autorizables.*

5. Se consideran Usos prohibidos los restantes.
6. *En aquellos supuestos de extinción de concesiones de Dominio Público Marítimo Terrestre exentas de ocupaciones urbanísticas se procurará la restauración y recuperación ambiental de esa área.*

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 5. ESPECIAL PROTECCIÓN RIESGO INUNDABILIDAD (R_EPR_{INU})

Art. 7.5.1. Definición y ámbito

Son los clasificados por el PGOU, dibujados en sus Planos de Ordenación como R_EPR_{INU}, según el Estudio de Inundabilidad anexo realizado para un periodo de retorno de 500 años.

Art. 7.5.2. Usos

1. Se consideran Usos Permitidos:
   - Sobre suelo 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.
     - Actividades de recreo, deporte que no requiera instalaciones edificadas.
     - Zonas verdes, Parques y Jardines, que realcen sus valores naturales, para fines de preservación del territorio
     - Cruce de infraestructuras lineales.
     - *Se favorecerá los usos que permitan el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetada.*
   - En edificación:
     - Construcciones históricas existentes.
     - Construcciones ligadas a infraestructuras estrictamente justificadas que no puedan ubicarse en otro lugar
2. Se consideran Usos Autorizables los de utilidad pública e interés social promovidos por administraciones o entidades públicas.
3. Se consideran Usos prohibidos:
   - Usos edificatorios residencial, comercial e industrial y las infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con los cauces.
   - Aquellas que no permitan mantener la zona libre de obstáculos físicos artificiales.
   - Aquellos destinados a aminorar la inundabilidad de estas áreas.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 6. ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL (R_EPF)

Art. 7.6.1. Definición y ámbito

1. Son los 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 (públicos o particulares) 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. Los cambios de uso forestal así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a terrenos forestales requieren informe de la Administración competente en gestión forestal según los arts.39 y 40 de la Ley 21/2015, de 20 de julio, que modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Art. 7.6.2. Usos

1. Se favorecerá la pervivencia de los usos agroforestales, el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetada.
2. Se consideran Usos permitidos:
   - Aprovechamiento ganadero extensivo.
   - Aprovechamientos maderables y no maderables.
   - Repoblación forestal.
   - Explotaciones forestales y selvicultura.
   - Pesca y acuicultura.
   - Defensa contra incendios.
   - Mejora y conservación de los hábitats naturales y sus especies.
   - *Se favorecerá los usos que permitan el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetada.*
   - el minero cuando esté en zona de concesión y no sean terrenos de Montes Protectores, Comunales, Vecinales, en mano común o de Utilidad Pública.
3. Se consideran Usos autorizables:
   - Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y la urbanización blanda asociada -acondicionamiento de caminos, aparcamientos o la ubicación de instalaciones tipo taquillas, servicios, etc.,…- y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.

CVE-2016-3030

- los de utilidad pública e interés social promovidos por administraciones o entidades públicas.
- Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen al 20% ni alteren sus caracteres tipológicos.

4. Se consideran Usos prohibidos los restantes.

Art. 7.6.3. Condiciones mínimas de parcela para autorizar edificaciones

1. La superficie mínima de parcela será de 6.000 m^2 (algo más de 33 carros).
2. La parcela dispondrá de un frente mínimo de veinte -20- m. a viario público susceptible de proporcionar acceso rodado.

Art. 7.6.4. Condiciones de posición de los edificios

1. La separación de los edificios a linderos será de veinte -20- m.
2. Con independencia de lo anterior, las servidumbres sectoriales podrán incrementar la distancia mínima establecida de acuerdo con su reglamentación específica.
3. En cumplimiento del CTE DB-SI, en las zonas edificadas interiores con áreas forestales, deberá:
   a) dejarse una franja de 25 m. de anchura libre de vegetación combustible, separando lo construido, con un camino perimetral de 5 m;
   b) disponer preferentemente de 2 vías de acceso alternativas, con una anchura mínima de 5 m; y
   c) o una vía con rotonda de al menos 25 m. de diámetro.

Art. 7.6.5. Condiciones de forma de los edificios

La forma de los edificios o instalaciones será la necesaria para su servicio, aunque en general se intentará que:

- La altura máxima de cornisa no supere seis y medio -6'5- m, y
- La altura máxima de coronación no supere diez y medio -10'5- metros.

Art. 7.6.6. Condiciones de superficie de los edificios

1. La edificabilidad máxima será de 0'1 m^2/m^2.
2. Será computable toda la superficie construida sobre y bajo rasante cualquiera que sea su uso.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 7. ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA (R_EPA)

Art. 7.7.1. Definición y ámbito

Son los así clasificados por el PGOU, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas R_EPA, por su valor agrológico y productivo local.

Art. 7.7.2. Usos

1. Se favorecerá la pervivencia de los usos agropecuarios, el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetada.
2. Se consideran Usos permitidos:
   - Agrícolas y ganaderos.
   - los Forestales con especies preferiblemente autóctonas. 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
   - Implantación de industrias artesanales agroalimentarias de primera transformación de productos agrarios.
   - Pesca y acuicultura.
   - Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
   - *Se favorecerá los usos que permitan el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetada.*
3. Se consideran Usos autorizables:
   - los de utilidad pública e interés social promovidos por administraciones o entidades públicas.
   - Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no alteren sus características tipológicas.
   - Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
4. Se consideran Usos prohibidos los restantes.

Art. 7.7.3. Condiciones mínimas de parcela para autorizar edificaciones

1. La superficie mínima de parcela será de 6.000 m^2 (algo más de 33 carros).
2. Dispondrá de un frente mínimo de 20 m. a viario público que proporcione acceso rodado.

CVE-2016-3030

Art. 7.7.4. Condiciones de posición de los edificios

La separación de los edificios mínima a linderos será al menos de 20 m. Las servidumbres sectoriales podrán incrementar esta distancia mínima por su reglamentación específica.

Art. 7.7.5. Condiciones de forma de los edificios

La forma de los edificios o instalaciones será la necesaria para su servicio.

Art. 7.7.6. Condiciones de superficie de los edificios

1. La edificabilidad máxima será de 0'1 m^2/m^2.
2. Será computable toda la superficie construida sobre y bajo rasante cualquiera que sea su uso.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 8. ESPECIAL PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (R_EPI)

Art. 7.8.1. Definición y ámbito

Son los así clasificados por el PGOU, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas R_EPI, con el objeto preservar los terrenos afectados por la localización de infraestructuras nacionales y líneas de ferrocarril.

Art. 7.8.2. Usos

1. Se consideran Usos permitidos:
   - Los vinculados a la ejecución entretenimiento y servicio de las infraestructuras que se protegen y sus ampliaciones y, en particular, las gasolineras, estaciones y áreas de servicio.
   - Los de utilidad pública e interés social promovidos por administraciones o entidades públicas que hayan de emplazarse en esta categoría de suelo.
   - Los agrícolas y ganaderos sobre suelo sin edificación.
2. Se consideran Usos autorizables:
   - los de utilidad pública e interés social promovidos por administraciones o entidades públicas.
   - Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
3. Se consideran Usos prohibidos todos los restantes no considerados permitidos y, en particular, los residenciales de nueva construcción.

Art. 7.8.3. Condiciones

1. Las condiciones que regulan las actuaciones sobre esta categoría de Suelo Rústico 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.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 9. ESPECIAL PROTECCIÓN POR MINERÍA (R_EPM)

Art. 7.9.1. Definición y ámbito

Son aquellos suelos así clasificados por el PGOU, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas R_EPM, con el objeto de preservar su riqueza minera posibilitando la explotación y posterior recuperación.

Art. 7.9.2. Usos

1. Se consideran Usos permitidos:
   - Sobre suelo sin construcciones:
     las actividades extractivas y sus complementarios
     los de recuperación medio-ambiental
     los agrícolas, forestales y ganaderos
   - En construcciones:
     las vinculadas a las actividades extractivas y sus complementarios
     los de recuperación medio-ambiental.
2. Se consideran Usos autorizables:
   - los de utilidad pública e interés social promovidos por administraciones o entidades públicas.
   - Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen al 20% ni alteren sus caracteres tipológicos.
3. Las actuaciones precisas para implantar los usos a que se refiere el apartado segundo del art.7.6.3.1 deberán someterse al trámite de evaluación de impacto ambiental regulado por la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.
4. Se consideran Usos prohibidos los restantes

Art. 7.9.3. Condiciones de parcela

1. La superficie mínima de parcela será de 6.000 m^2 (algo más de 33 carros).
2. A efectos de edificación, cada proyecto de construcción definirá una parcela adscrita sobre la que se aplicarán, a todos los efectos, los parámetros correspondientes.

CVE-2016-3030

Art. 7.9.4. Condiciones de posición de los edificios

1. La separación de los edificios a linderos será de 15 metros.
2. La separación de los sondeos relativos a explotación del subsuelo a cualquier punto de la delimitación de Suelo Urbano, Urbanizable y/o núcleo rural será, como mínimo, 200 metros.
3. Con independencia de lo anterior, las servidumbres sectoriales podrán incrementar la distancia mínima establecida de acuerdo con su reglamentación específica.

Art. 7.9.5. Condiciones de forma de los edificios

La forma de los edificios o instalaciones será la necesaria para su servicio, aunque en general se intentará que:

- La altura máxima de cornisa no supere seis y medio -6'5- m, y
- La altura máxima de coronación no supere diez y medio -10'5- metros.

Art. 7.9.6. Condiciones de superficie de los edificios

1. La edificabilidad máxima será de 0'15 m^2/m^2. para usos autorizables y 0'1 m^2/m^2 sobre parcela adscrita para usos permitidos, con un máximo para estos últimos de 2.000 m^2 construidos.
2. Será computable toda la superficie construida sobre y bajo rasante cualquiera que sea su uso.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 10. ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (R_EPP)

Art. 7.10.1. Definición y ámbito

Son los así clasificados por el PGOU, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas R_EPP, que destacan por su excepcionalidad o singularidad física, por sus caracteres geomorfológicos, por su incidencia como escenario del paisaje o por la calidad visual de la percepción o de la perspectiva. Responden la ladera sur del Ayuntamiento desde la carretera que lo separa de las lagunas formadas por las extracciones mineras.

Art. 7.10.2. Usos

1. Se favorecerá la pervivencia de los usos agropecuarios, forestales, el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetada.
2. Se consideran Usos permitidos:
   - Las obras referidas a labores de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos, así como las correspondientes a la conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes.
   - Los sistemas de espacios libres, tanto generales (ZELG) como locales (ZELL), que por su naturaleza sean compatibles con los valores de la categoría de protección.
   - *Se favorecerá los usos que permitan el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetada.*
3. Se consideran Usos autorizables:
   - Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.
   - Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección.
   - Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
   - Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca sin que alteren los caracteres tipológicos preexistentes debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno.
4. Se consideran Usos prohibidos los restantes

CVE-2016-3030

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 y sujeto al régimen previsto en los art.109 a 111 y 113 a 116 de la LOTRUSCa.

Art. 7.11.2.Prevención de riesgos

Se seguirá lo establecido en el art.15.3 del POL, o Ley 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-2016-3030

TÍTULO 8. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL

Art. 8.1.1. Definición y ámbito

1. Son los suelos así clasificados por el PGOU, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas URB, para su incorporación a las posibilidades de crecimiento y/o evolución urbana.
2. La regulación concreta de cada uno de los ámbitos delimitados se precisa en fichas individualizadas que se incluyen en el *Vol.II. Fichas de Desarrollo*.

Art. 8.1.2. 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. Cumplirán, las obligaciones de contenido y otras que señala la Ley del Suelo y demás normativa de aplicación, y las determinaciones establecidas por el planeamiento.
3. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán en lo establecido en los títulos 2 a 4 de la Normativa, y lo establecido en las fichas pormenorizadas de cada sector, pudiendo detallar, completar y/o desarrollar las definiciones y condiciones generales recogidas en los mismos.
4. Los trazados de viario previstos en las correspondientes fichas tienen carácter vinculante o indicativo, según lo establecido en el artículo 2.3.11.
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. 8.1.3. Gestión

Las unidades de ejecución se establecerán en los Planes Parciales correspondientes.

Art. 8.1.4. Características

El trazado viario será mallado y continuo.

CVE-2016-3030

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 siguiendo los criterios que a continuación se enumeran:

- Integrar en el sistema de espacios libres los elementos naturales del paisaje.
- Crear corredores verdes y peatonales practicables coherentes con la ordenación de los terrenos externos al sector.
- El sistema viario garantizará accesibilidad a todas las parcelas y dotaciones, y la continuidad de itinerarios interiores.
- Garantizar la continuidad de itinerarios por el viario exterior y la integración visual de los bordes entre el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable.
- 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.
- 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.

Art. 8.1.6. Derechos, art.105 LOTRUSCa

Mientras no se apruebe definitivamente *el Plan Parcial*, *y sin perjuicio de lo establecido en el art.107 de la LOTRUSCa, 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, que estarán prohibidas.*

CVE-2016-3030

TÍTULO 9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN Y CLASIFICACIÓN

Art. 9.1.1. Suelo urbano

1. Se clasifica como Suelo Urbano los terrenos delimitados como tales en la documentación gráfica, por verificar los requisitos establecidos en el art.95 de la LOTRUSCa.
2. 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. Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, art.96 LOTRUSCa

1. *Tendrán la consideración de No Consolidado los terrenos del Suelo Urbano que el PGOU defina expresamente como tales, por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.*
2. *El resto del Suelo Urbano tendrá la consideración de Suelo Urbano Consolidado.*

Art. 9.1.3. Regulación del Suelo Urbano

1. El Plan General regula el Suelo Urbano estableciendo coordinadamente sus condiciones de:
   Calificación.
   Gestión.
2. 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 condiciones de zona u ordenanzas aplicables recogidas en el *Título 10*.
   Lo establecido en las Fichas de Desarrollo.
   Las demás determinaciones del PGOU, que fuesen aplicables.
3. 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 artículo 9.2.7.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 2. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 9.2.1. Calificación del suelo

1. A efectos de calificación del suelo, el PGOU define 9 tipos de zonas, a las que corresponden 5 ordenanzas reguladoras, y un conjunto de áreas específicas, que se regulan individualmente.
2. 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.
3. Se entiende por área específica un ámbito expresamente delimitado con regulación propia en cuanto a usos y tipologías características y demás condiciones de ordenación.

Art. 9.2.2. Zonas

1. Las condiciones particulares de zona concretan el régimen urbanístico de los terrenos y edificaciones. Para ello aumentan, completan o modulan las condiciones generales de edificación (Título 3) o usos (Título 4) aplicables en el conjunto del término municipal. Las condiciones particulares no pueden servir para contravenir lo reglado con carácter general en los mencionados títulos, salvo mención expresa. De este modo, si en algún caso se percibe contradicción, se estará sin excepción a la condición que redunde en menor edificabilidad, superficie construida, altura, ocupación, volumen, rango de usos o, en general, aprovechamiento urbanístico.
2. Las condiciones particulares de zona se matizan mediante su subdivisión en categorías.
3. La subdivisión en categorías se refiere a aspectos que inciden en las condiciones de edificabilidad, edificación, parcelación u otros relacionados con la intensidad o modo de materialización de la actividad edificatoria.

Art. 9.2.3. Unidad de zona

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

Art. 9.2.4. Zonas: aplicación

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

Directamente en Suelo Urbano o en determinados fragmentos de suelos clasificados como Urbanizables o Rústico

CVE-2016-3030

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. 9.2.5. Calificación del suelo: zonas

1. El Plan acota el ámbito de aplicación de cada zona mediante el correspondiente grafiado o tramado que figura en los planos y/o mediante 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, cuyo nombre y en su caso, siglas de identificación, se relacionan:

RU	Residencial Unifamiliar.
RA	Residencial Abierta.
RI	Residencial Intensiva.
PA	Productiva Autónoma.
PG	Productiva Genérica.
US	Unidad Singular. Puerto de Requejada
ZEL	Espacios Libres.
E	Equipamiento.
	Viario

4. Las condiciones particulares de cada zona se detallan en los capítulos 1 a 13 del Título 10 de la Normativa.

Art. 9.2.6. Áreas específicas

1. Se establecen las Áreas Específicas que se relacionan en el documento formalizado como Anejo- Fichas Áreas Específicas.

CVE-2016-3030

2. Las condiciones particulares de ordenación de las Áreas Específicas se detallan en el Capítulo 10 del Título 10 de este PGOU y en el documento a que se refiere el punto anterior.

Art. 9.2.7. Calificación de suelo: usos de edificación catalogada

1. Los usos dominantes autorizados y compatibles en edificación catalogada serán, por orden de prioridad:
   - Los existentes.
   - Los correspondientes al grado que 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.
2. En todo caso son autorizables los usos dotacionales.

Art. 9.2.8. Condiciones particulares de calificación para cada una de las categorías de Suelo Urbano

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

CVE-2016-3030

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 su correspondiente Ficha de Desarrollo.

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 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, 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. El aprovechamiento urbanístico es el conjunto de usos lucrativos permitidos por el planeamiento, cuantificados en función del uso y la intensidad previstos por aquél. El Plan señala coeficientes de homogeneización entre usos.
2. El aprovechamiento urbanístico privatizable es 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.

CVE-2016-3030

3. El aprovechamiento medio de un concreto ámbito, es 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.
4. La concreción del aprovechamiento se realizará de acuerdo con lo establecido en los artículos del 123 al 128 de la LOTRUSCa.

Art. 9.3.4. Edificabilidad a efectos de aprovechamiento

Se considerará la totalidad de la superficie construida computable, independientemente de su posición respecto a la Rasante, bajo cubierta, vuelos y demás parámetros urbanísticos.

Art. 9.3.5. Coeficientes de ponderación entre usos

Para el cálculo de aprovechamiento medio, se establecen los coeficientes de ponderación:

USO	COEFICIENTE
VIVIENDA SIN PROTECCIÓN, 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 5. Coeficientes de ponderación entre usos

Art. 9.3.6. Transferencias y cesiones de aprovechamiento

1. Las unidades de aprovechamiento tipo a ceder al Ayuntamiento y, en su caso, a adquirir para cubrir la diferencia entre el aprovechamiento patrimonializable y materializable se realizarán en la misma Unidad de Actuación, cuando la cuantía de la cesión lo permita. En defecto de esta condición podrán:
   - Obtenerse del resto del área de reparto en que estuviese la actuación.
   - Sustituirse por contraprestación económica, cuando el Ayuntamiento lo estime conveniente para mejor gestión urbanística.
2. El importe económico de las cesiones de aprovechamiento, si lo hubiera, no podrá destinarse a la adquisición de suelos en otro área de reparto en tanto no se hayan obtenido todos los destinados a dotaciones del área de reparto que genera la cesión.
3. Los terrenos con el aprovechamiento agotado por haberse transferido a otras ubicaciones, son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, libres de cargas y edificación y, en su caso, debidamente urbanizados.
4. La transferencia de una parte del aprovechamiento de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos llevará aparejada la cesión de la parte proporcional de suelo que corresponda.

CVE-2016-3030

TÍTULO 10. ORDENANZAS DE ZONA Y ÁREAS ESPECÍFICAS

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Art. 10.1.1. Condiciones Generales

1. En todas las Ordenanzas de Zona, los Proyectos de Urbanización, Obras Públicas y Edificación identificarán en sus planos el espacio dedicado a la gestión de residuos durante las obras. Este espacio deberá ser acondicionado para evitar la contaminación del suelo, garantizar la protección frente a las inclemencias del tiempo, contener posibles derrames o vertidos y evitar la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de estos con los que no tengan tal consideración.
2. Los Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Ejecución fomentarán la edificación sostenible, con referencia al menos a los siguientes aspectos: accesibilidad solar, tipos de envolvente térmica, control solar y estrategias de acondicionamiento.
3. Son admisibles en todas las Ordenanzas los usos de huertos urbanos y de viveros.
4. Las condiciones de parcela mínimas soporte de edificación son las marcadas en cada una de las ordenanzas. 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.
5. Con el fin de disminuir el impacto visual, siempre que se haga referencia a características de los edificios se deben tener en cuenta las:
   - Condiciones de integración y adaptación al entorno
   - Condiciones estéticas y de diseño para las construcciones
   - Características, materiales y altura de los cerramientos
   - Adecuación de las edificaciones a la pendiente natural del terreno.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 2. ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

Art. 10.2.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de edificación residencial unifamiliar los terrenos destinados por el PGOU a vivienda unifamiliar, *aislada* o *entre medianeras*.
2. Su ámbito se delimita en la documentación gráfica.

Art. 10.2.2. Parcela

Regirán los parámetros siguientes referidos a parcela neta:

- Parcela mínima por vivienda unifamiliar: 2 carros (358 m^2).
- Frente mínimo: 6 m. Este frente se incrementará en 1 m. por cada 500 m^2 o fracción que exceda la superficie de parcela de la superficie de parcela mínima neta establecida.

Art. 10.2.3. Posición de los edificios.

1. Regirán los parámetros siguientes referidos a edificación sobre y bajo rasante:
   - Retranqueo mínimo al frente de parcela: 3 metros.
   - Separación mínima entre edificios: semisuma de alturas de cornisa.
2. La edificación no superará una ocupación máxima del 35%.

Art. 10.2.4. Forma de los edificios

Regirán los parámetros siguientes:

- Altura máxima de cornisa: 6’5 metros.
- Altura máxima de coronación: 10’5 metros.
- Número máximo de plantas: 2 sobre rasante y 1 bajo rasante.

Art. 10.2.5. Edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será 0’35 m^2/m^2, salvo en el Urbanizable con Ordenación Detallada del Alto Pedroa, URB-10, que será 0’74 m^2/m^2 según el Plan Parcial con Memoria Ambiental obtenida.

Art. 10.2.6. Condiciones específicas

1. En el interior de la parcela se plantarán árboles en una proporción no inferior a un árbol por cada 50 m^2 de solar. Además se añadirá uno más por cada cinco viviendas o fracción.

CVE-2016-3030

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.

Art. 10.2.7. Usos

1. El uso dominante es la vivienda unifamiliar.
2. Son compatibles los usos de oficinas y despachos, talleres y comercio y reunión en parcela y edificio exclusivos y en situación cuarta. También lo son la Residencia Comunitaria y Establecimiento hotelero.
3. Son admisibles los usos dotacionales, los de infraestructuras básicas y los relacionados con el automóvil en parcela y edificio exclusivos.
4. Son usos prohibidos todos los demás.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 3. ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR-COLECTIVA (RU-C)

Art. 10.3.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de edificación Residencial Unifamiliar-Colectiva los terrenos destinados por el PGOU a vivienda unifamiliar o colectiva, aislada o entre medianeras, y recoge la Ordenanza SU-1M que introdujo la 1ª Modificación Puntual de las NNSS-89.
2. Su ámbito se delimita en la documentación gráfica y es exclusivamente la parcela catastral 1 de la Manzana 82529, del Bº de San Pedro, en Rumoroso, ya consolidada.

Art. 10.3.2. Usos

1. El uso dominante es la vivienda unifamiliar.
2. Son compatibles los destinados a locales comerciales, oficinas y despachos, talleres y comercio, y reunión en parcela y edificio exclusivos y en situación cuarta.
3. Son admisibles los usos dotacionales, los de infraestructuras básicas y los relacionados con el automóvil en parcela y edificio exclusivos.
4. Son usos prohibidos los demás.

Art. 10.3.3. Parcela

Regirán los parámetros siguientes referidos a parcela neta:

- Parcela mínima por vivienda unifamiliar 180 m^2 (algo más de un carro).
- Frente mínimo: 6 m. Este frente se incrementará en 1 m. por cada 500 m^2 o fracción que exceda la superficie de parcela de la superficie de parcela mínima neta establecida.

Art. 10.3.4. Posición de los edificios.

1. Regirán los parámetros siguientes referidos a edificación sobre y bajo rasante:
   - Retranqueo mínimo al frente de parcela: 3 metros.
   - Separación mínima entre edificios: semisuma de alturas de cornisa.
2. La edificación no superará una ocupación máxima del 35%.

Art. 10.3.5. Forma de los edificios

Regirán los parámetros siguientes:

- Altura máxima de cornisa: 6 metros.

CVE-2016-3030

- Altura máxima de coronación: 10 metros.
- Número máximo de plantas: 2 sobre rasante y 1 bajo rasante.
- La longitud de la edificación medida en cualquier dirección no sobrepasará 40 metros.

Art. 10.3.6. Edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será 0'35 m^2/m^2.

Art. 10.3.7. Condiciones específicas

1. En el interior de la parcela se plantarán árboles en una proporción no inferior a un árbol por cada 50 m^2 de solar. Además se añadirá uno más por cada cinco viviendas 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.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 4. ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR-COLECTIVAS (RU-CC)

Art. 10.4.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de edificación Residencial Unifamiliar-Colectivas los terrenos destinados por el PGOU a vivienda unifamiliar o colectiva, aislada o entre medianeras y recoge la Ordenanza SU-1-MM que introdujo la 4ª Modificación Puntual de las NNSS-89.
2. Su ámbito se delimita en la documentación gráfica y son exclusivamente las parcelas catastrales 2 de la Manzana 81505, y 10 y 20 de la Manzana 82505, del Bº de San Pedro, en Rumoroso, ya consolidadas.

Art. 10.4.2. Usos

1. El uso dominante es el de Viviendas con algún régimen de Protección Pública, tanto unifamiliares como colectivas. **Al menos el 50% en Régimen Especial**.
2. Son compatibles los destinados a locales comerciales, oficinas y despachos, talleres y comercio, y reunión en parcela y edificio exclusivos y en situación 4ª.
3. Son admisibles los usos dotacionales, los de infraestructuras básicas y los relacionados con el automóvil en parcela y edificio exclusivos.
4. Son usos prohibidos los demás.

Art. 10.4.3. Parcela

Regirán los parámetros siguientes referidos a parcela neta:

- Parcela mínima la fijada en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno el 28 de junio de 2001.
- Frente mínimo de parcela seis -6- m.

Art. 10.4.4. Edificabilidad

Será de 0'5 m^2/m^2 de parcela bruta.

Art. 10.4.5. Alineaciones

La establecida en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno el 28 de junio de 2001.

CVE-2016-3030

Art. 10.4.6. Altura máxima

Será de 6'5 metros al alero, correspondiente a 2 plantas (Baja+1).

Art. 10.4.7. Separación entre colindantes

Será de 3 metros en caso que se abran huecos, pudiendo adosarse en caso de no hacerlo.

Art. 10.4.8. Dimensión de las edificaciones

La longitud del frente de la edificación no podrá sobrepasar los 45 metros (6 adosados).

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 5. ORDENANZA RESIDENCIAL ABIERTA (RA)

Art. 10.5.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de edificación residencial abierta los terrenos destinados por el PGOU a vivienda, u otros usos compatibles, en bloque aislado.
2. Su ámbito se delimita en la documentación gráfica.

Art. 10.5.2. Parcela

Regirán los parámetros siguientes referidos a parcela neta:

- Parcela mínima: 3 carros (537 m^2).
- Frente mínimo: 5 m; este frente se incrementará en 1 m por cada 500 m^2 o fracción que exceda la superficie neta de parcela de la superficie mínima de parcela establecida.

Art. 10.5.3. Posición de los edificios

Regirán los parámetros siguientes referidos a edificación sobre y bajo rasante:

- Retranqueo mínimo a colindantes: mitad de la altura de cornisa con un mínimo de 3 m.
- Separación mínima entre edificios: semisuma de alturas de cornisa.

Art. 10.5.4. Forma de los edificios

Regirán los parámetros siguientes:

- Altura de cornisa: 9'5 metros.
- Altura de coronación: 13'5 metros.
- Número máximo de plantas: 3 sobre rasante y 2 bajo rasante.

Art. 10.5.5. Superficie de los edificios

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será 0'5 m^2/m^2.

Art. 10.5.6. Condiciones específicas

1. En el interior de la parcela se plantarán árboles en una proporción no inferior a un árbol por cada 50 m^2 de solar. Además se añadirá uno más por cada cinco viviendas 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.

CVE-2016-3030

Art. 10.5.7. Usos

1. El uso dominante en situaciones primera y segunda será el residencial en cualquiera de las variantes establecidas en el art.4.2.1.
2. Son compatibles los usos de oficinas y despachos, talleres y comercio y reunión en parcela y edificio exclusivos y en situación cuarta.
3. Son admisibles los usos dotacionales en cualquier situación y los de infraestructuras básicas en parcela y edificio exclusivos.
4. Son usos prohibidos todos los demás.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 6. ORDENANZA RESIDENCIAL INTENSIVA (RI)

Art. 10.6.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de edificación residencial intensiva los terrenos destinados por el PGOU a vivienda, u otros usos compatibles, en edificación intensiva.
2. Su ámbito se delimita en la documentación gráfica.

Art. 10.6.2. Parcela

1. Regirán los parámetros siguientes referidos a parcela neta:
   - Parcela mínima: 3 carros (537 m2).
   - Frente mínimo: 10 metros.
2. La parcela dispondrá de un fondo tal que permita:
   - La construcción de la fachada próxima, o superpuesta, al frente de parcela en una longitud igual a ese frente.
   - La construcción de la fachada paralela a la anterior y en una longitud igual a la de ella.
   - La reserva de un espacio de parcela con una anchura mínima de 4 metros a lo largo de la fachada a patio de manzana, a que se refiere el punto anterior.
3. Para el cómputo de esas longitudes, no se considerará, en situaciones de esquina, la porción de frente sobre la que se proyecta el fondo de edificación perpendicular al mismo.

Art. 10.6.3. Posición de los edificios

Se respetarán las alineaciones que se grafían en la documentación gráfica.

Art. 10.6.4. Forma de los edificios

Regirán los parámetros siguientes:

- Altura máxima y mínima de cornisa: 12’5 metros.
- Altura máxima de coronación: 16’5 metros.
- Número máximo de plantas: 4 sobre rasante y dos bajo rasante.

CVE-2016-3030

Art. 10.6.5. Superficie de los edificios

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será 2'2 m^2/m^2.

Art. 10.6.6. Condiciones específicas

1. En el interior de la parcela se plantarán árboles en una proporción no inferior a un árbol por cada 50 m^2 de solar. Además se añadirá uno más por cada cinco viviendas 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.

Art. 10.6.7. Usos

1. El uso dominante en situaciones primera y segunda será el residencial en cualquiera de las variantes establecidas en el art. 4.2.1.
2. Son compatibles los usos de oficinas y despachos, talleres y comercio y reunión en parcela y edificio exclusivos y en situaciones tercera y cuarta.
3. Son admisibles los usos dotacionales en cualquier situación y los de infraestructuras básicas en parcela y edificio exclusivos.
4. Es admisible el uso de aparcamiento en posición cuarta.
5. Son usos prohibidos todos los demás.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 7. UNIDAD SINGULAR. PUERTO DE REQUEJADA (US)

Art. 10.7.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por Unidad Singular. Puerto de Requejada los terrenos destinados por el PGOU para el uso portuario existente.
2. Su ámbito se delimita en la documentación gráfica.

Art. 10.7.2. Usos

1. Mientras el puerto de Requejada mantenga su actual estatus jurídico, se podrán autorizar las obras necesarias para asegurar la navegabilidad, así como aquellas obras de conservación, mantenimiento, mejora y ampliación de hasta un 20% de la superficie construida existente, tal y como establece la Disposición Transitoria Undécima. Puerto De Requejada de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.
2. En el momento en que se incluya en el ámbito del puerto estatal o de los puertos autonómicos, se regirá por lo dispuesto para el Sistema General Territorial de Puertos correspondiente.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 8. ORDENANZA PRODUCTIVA AUTÓNOMA (PA)

Art. 10.8.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de edificación productiva autónoma los terrenos destinados por el PGOU a albergar actividades productivas en régimen de exclusividad.
2. Su ámbito se delimita en la documentación gráfica y se identifica con las siglas PA.

Art. 10.8.2. Parcela

1. No se permite la división o fraccionamiento del parcelario actual salvo para cesiones de suelo destinado a viario público, espacio libre público o equipamiento público.
2. La edificación de nueva planta, o ampliación de la existente o la implantación de nuevas instalaciones, implicará la necesidad de cercar la totalidad del frente, o frentes, de parcela.

Art. 10.8.3. Posición de los edificios

1. La ocupación por construcciones no podrá superar los dos tercios (66'67%) de la superficie.
2. Toda edificación y/o, instalación se separará del perímetro de la parcela neta una distancia igual a su altura de coronación reducida en 4 metros, con un mínimo de 5 metros.

Art. 10.8.4. Forma de los edificios

1. La altura máxima de coronación de las edificaciones y/o instalaciones será de 9'5 metros.
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. En caso de ampliación de edificios existentes que ya superen esa altura por razón de las necesidades de producción de la actividad, bastará con el procedimiento normal de solicitud de licencia de obras.

Art. 10.8.5. Condiciones específicas

1. En el interior de la parcela se plantarán árboles en una proporción no inferior a uno por cada 100 m^2 de solar. 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.

CVE-2016-3030

3. Deberá preverse un espacio para aparcamiento de 1 vehículo por cada 200 metros cuadrados de parcela neta y en el interior de la misma.
4. La edificabilidad sobre parcela neta será 0'7 m^2/m^2.
5. Sin menoscabo de la libertad de los proyectistas para diseñar sus propuestas edificatorias o corporativas y al objeto de garantizar las previsiones establecidas por el art.34.1 de la LOTRUSCa, las construcciones destinadas a actividades productivas deberán realizarse y/o recubrirse de materiales que faciliten la integración cromática en el medio, estando obligado a que los acabados y/o pinturas sean de aspecto mate y a que los materiales no sean brillantes, reflejen la luz o actúen como puntos focales que rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo. En particular, salvo que se aporte un estudio que justifique la idoneidad de otras soluciones alternativas por razones de seguridad, mejora de eficiencia energética u otras razones ambientales, para las cubiertas planas se establecerá el uso por defecto de cubiertas vegetadas en aquellas zonas en que no sea incompatible con la colocación de los captadores solares y sus pasos de mantenimiento, con el fin de mejorar la integración visual y favorecer complementariamente la reutilización de las aguas pluviales, el aislamiento térmico y la calidad del aire. Como criterios para la selección de especies vegetales será necesario valorar la adaptación a las condiciones ambientales del ámbito, el mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica, la capacidad de fijación de contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, las condiciones de soleamiento, su riesgo alergénico y el valor estético.

Art. 10.8.6. 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, el uso comercial y aquellos usos autorizados por la normativa sectorial vigente.
3. Son usos prohibidos todos los demás.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 9. ORDENANZA PRODUCTIVA GENÉRICA (PG)

Art. 10.9.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de edificación productiva genérica los terrenos destinados por el PGOU a acoger edificación de tipología industrial.
2. Su ámbito se delimita en la documentación gráfica.

Art. 10.9.2. Parcela

Regirán los parámetros siguientes referidos a parcela neta:

- Parcela mínima: 2 carros (358 m^2).
- Frente mínimo: 10 m. Se incrementará en 1 m por cada 500 m o fracción que exceda la superficie neta de parcela de la superficie mínima de parcela establecida.

Art. 10.9.3. Posición de los edificios

1. Retranqueo obligatorio mínimo a frente de parcela neta: 5 m.
2. Retranqueo a colindantes:
   - Se podrá adosar la edificación a la parcela colindante siempre que ésta se encuentre comprendida en la misma calificación.
   - Si la edificación no se adosa a la parcela colindante se guardará al mismo una distancia mínima de 5 metros.
3. La ocupación por construcciones no podrá superar los dos tercios (66'67%) de la superficie.

Art. 10.9.4. Forma de los edificios

1. La altura máxima de cornisa será de 9'5 m.
2. La altura máxima de coronación será de 13'5 m.
3. El número máximo de plantas será de 3 sobre rasante y 1 bajo rasante.

Art. 10.9.5. Superficie de los edificios

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será 1'7 m^2/m^2.

CVE-2016-3030

Art. 10.9.6. Condiciones específicas

1. En el interior de la parcela se plantarán árboles en una proporción no inferior a uno por cada 50 m^2 de solar. Pueden estar distribuidos y agrupados en diversas zonas conforme al aprovechamiento del espacio y la buena imagen visual del conjunto.

2. Sin menoscabo de la libertad de los proyectistas para diseñar sus propuestas edificatorias o corporativas y al objeto de garantizar las previsiones establecidas por el art.34.1 de la LOTRUSCa, las construcciones destinadas a actividades productivas deberán realizarse y/o recubrirse de materiales que faciliten la integración cromática en el medio, estando obligado a que los acabados y/o pinturas sean de aspecto mate y a que los materiales no sean brillantes, reflejen la luz o actúen como puntos focales que rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo. En particular, salvo que se aporte un estudio que justifique la idoneidad de otras soluciones alternativas por razones de seguridad, mejora de eficiencia energética u otras razones ambientales, para las cubiertas planas se establecerá el uso por defecto de cubiertas vegetadas en aquellas zonas en que no sea incompatible con la colocación de los captadores solares y sus pasos de mantenimiento, con el fin de mejorar la integración visual y favorecer complementariamente la reutilización de las aguas pluviales, el aislamiento térmico y la calidad del aire. Como criterios para la selección de especies vegetales será necesario valorar la adaptación a las condiciones ambientales del ámbito, el mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica, la capacidad de fijación de contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, las condiciones de soleamiento, su riesgo alergénico y el valor estético.

Art. 10.9.7. Usos

1. Los usos dominantes serán los de actividades productivas, infraestructuras básicas y los relacionados con el automóvil en cualquiera de sus grupos.

2. Son compatibles el uso comercial y aquellos usos autorizados por la normativa sectorial vigente.

3. Son usos prohibidos todos los demás.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 10. ORDENANZA DE ZONA DE ESPACIOS LIBRES (ZEL)

Art. 10.10.1.Definición y ámbito

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

Art. 10.10.2.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.
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. 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.
6. 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

CVE-2016-3030

utilizarse exclusivamente especies vegetales autóctonas y, preferentemente, propias del área concreta en la que se ubique el parque o zona verde.

7. No podrán utilizarse pavimentos asfaltados e impermeables, salvo por razones de seguridad en las zonas que sea necesario.
8. 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. 10.10.3.Condiciones de uso

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

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 11. ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

Art. 10.11.1.Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de equipamientos los terrenos 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. Los servicios y actividades contemplados por esta Normativa son los expresados en el Capítulo 5 del Título 4 de esta Normativa.
2. Su ámbito es el conjunto de ámbitos menores delimitados en la documentación gráfica.

Art. 10.11.2.Categorías

La ordenanza contempla seis categorías en correspondencia unívoca con los usos individualizados de equipamiento, cuyas condiciones generales se establecen en el mencionado capítulo 5 del título 5 de estas Normas:

EQ_D: Deportivo.

EQ_E: Educativo.

EQ_I: De interés público y social.

EQ_R: Religioso.

EQ_S: Sanitario

EQ: Por especificar.

Art. 10.11.3.Condiciones pormenorizadas de ordenación

1. Las condiciones pormenorizadas de ordenación de cada equipamiento serán:
   - Las correspondientes al uso dotacional a que estuviesen adscritas, expresadas en el Capítulo 5 del Título 4 de estas Normas.
   - Las que correspondan a condición de edificación catalogada, cuando lo estén.
2. La edificabilidad materializable será la mayor de las siguientes:
   - La expresada o calculada conforme a lo dicho expresamente en el listado de equipamientos.
   - La de origen, si estuviese en un área específica.
   - La que resulte de incrementar en un 20% la edificabilidad existente.
   - La necesaria según uso específico.
3. El número máximo de alturas en número de plantas será la mayor de entre las siguientes:
   - La existente.

CVE-2016-3030

- La menor de las autorizadas en unidades de zona colindantes entendiendo como colindantes las que comparten linderos y aquellas cuyo frente sitúe en alineación opuesta a la de la dotación en cuestión, separada de ella tan sólo por viario o espacio libre.
- Tres plantas.
- Las necesarias según uso específico.

4. Se recomienda la ejecución de cubiertas planas que incorporen sistemas de cubierta vegetada en aquellas zonas en que no sea incompatible con la colocación de los captadores solares y sus pasos de mantenimiento. Mejorarán el comportamiento térmico de la envolvente de las edificaciones, con el consiguiente ahorro energético, y tienen un efecto paisajístico positivo para los observadores situados en los alrededores. Como criterios para la selección de especies vegetales será necesario valorar la adaptación a las condiciones ambientales del ámbito, el mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica, la capacidad de fijación de contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, las condiciones de soleamiento, su riesgo alergénico y el valor estético.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 12. ORDENANZA DE ZONA DE VIARIO

Art. 10.12.1.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 de las Normas Subsidiarias.

Art. 10.12.2.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 6 del Título 4 de estas Normativa.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 13. ORDENANZA DE ZONA DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 10.13.1.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. 10.13.2.Categorías

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

- Ferroviarias: tráfico y servicios ferroviarios.
- Rodoviarias: estaciones de autobuses, cocheras, terminales de transportes rodados y análogos.
- Básicas: las correspondientes a abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y gas, telefonía y comunicaciones.

Art. 10.13.3.Portuarias

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

Art. 10.13.4.Ferroviarias

Las infraestructuras ferroviarias están diferenciadas en tres tipos de ámbitos:

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

Art. 10.13.5.Rodoviarias

La adecuación pormenorizada de las infraestructuras rodoviarias se realizará:

- Mediante Plan Especial, estudio de detalle o proyecto unitario allí donde el PG hubiese fijado condiciones bastantes para ello, o para el que pasasen a fijarse condiciones.
- Mediante Plan Especial, en los demás casos.

CVE-2016-3030

Art. 10.13.6.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.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 14. ORDENANZA DE ÁREAS ESPECÍFICAS

Art. 10.14.1.Definición y ámbito

1. Son áreas específicas los ámbitos que el PGOU delimita como tales por entender que, en ellos, el logro de los objetivos de planeamiento no pueden encomendarse exclusivamente al mecanismo regulador de la Normativa.
2. El ámbito de cada área específica aparece delimitado y precisado en la documentación gráfica.

Art. 10.14.2.Fichero de áreas específicas

1. Se incorporan las fichas individualizadas de cada una de las áreas específicas delimitadas formalizadas como Fichas de Desarrollo de Áreas Específicas.
2. El contenido de cada ficha tiene un doble carácter como complemento de la Memoria de la Normativa y como Ordenación, o complemento de la Ordenación, precisando las correspondientes condiciones pormenorizadas.
3. Con independencia del sistema de actuación que pueda establecerse, el Ayuntamiento o, en su caso, la administración actuante, podrá proceder en cualquier momento a la expropiación de los suelos destinados a espacios libres, viario o equipamiento, con objeto de ejecutar las determinaciones del PGOU.

CVE-2016-3030

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

Art. 11.1.1. Definición y ámbito

Son los terrenos delimitados por el Plan de los asentamientos periurbanos que no deben perder continuidad con la imagen y características tradicionales y sus invariantes morfológicas y tipológicas.

Art. 11.1.2. Condiciones específicas

En el interior de la parcela se plantarán árboles una proporción no inferior a un árbol por cada 50 m^2. Se añadirá uno más por cada cinco viviendas o fracción. Estos árboles pueden estar distribuidos y agrupados en diversas zonas conforme al aprovechamiento del espacio y a la buena imagen visual del conjunto. No computará el arbolado de cerramiento.

Art. 11.1.3. Usos

1. Permitidos:
   - Vivienda unifamiliar *aislada* por parcela, salvo en las existentes con *edificación entre medianeras* o sus colindantes con medianería ya adosada, de los Núcleos del Bº Mijares, Tremeo y Bº San Roque. En estos será Vivienda unifamiliar *entre medianeras.*
   - Los de interés público o social promovidos por organismos o instituciones públicas que hayan de emplazarse en medio rural.
2. Autorizables:
   - Los destinados a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que asienten y se ajusta, en su caso, a los planes y normas de la Consejería competente en el Medio Rural del Gobierno de Cantabria.
   - Los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
   - Las posadas en casas de labranza, de acuerdo con la ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros en Cantabria.

Art. 11.1.4. Condiciones de parcela soporte de edificación

1. La parcela dispondrá de un frente mínimo de 10 m. a viario público susceptible de proporcionar acceso rodado.
2. El acceso rodado a que se refiere el punto anterior no podrá efectuarse desde carreteras de la Red de Estado o Autonómica sin autorización expresa del organismo competente.
3. Sólo a los efectos de segregación, la superficie mínima de parcela por vivienda unifamiliar, será según el NT:

CVE-2016-3030

- Bº Mijares: 1.500 m^2, algo más de 8 carros.
- Bº Tremeo y Soña-oeste: 716 m^2, 4 carros.
- Bº San Roque: 1.000 m^2, algo más de 5 carros y medio.
- Bº La Hilera: 2.000 m^2, algo más de 11 carros.

4. Se permite la construcción de una vivienda en aquellas parcelas catastrales existentes en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General, en las que, aún no cumpliendo alguna de las condiciones de frente o superficie mínimos necesarios, se pueda inscribir un círculo de diámetro veinte -20- metros.

Art. 11.1.5. Condiciones de posición de los edificios

1. La separación mínima de los edificios a linderos será de 5 metros, salvo en las parcelas existentes con *edificación entre medianeras* o sus colindantes con medianería ya adosada, de los Núcleos del Bº Mijares, Tremeo y Bº San Roque.
2. Con independencia de lo anterior, las servidumbres sectoriales podrán incrementar la distancia mínima establecida de acuerdo con su reglamentación específica.

Art. 11.1.6. Condiciones de forma de los edificios

1. La altura máxima de cornisa será seis y medio -6'5- m.
2. La altura máxima de coronación será diez y medio -10'5- m.
3. El número máximo de plantas será dos.

Art. 11.1.7. Condiciones de superficie de los edificios

1. La edificabilidad máxima será 0'26 m2/m2.
2. En las parcelas existentes con edificación entre medianeras o sus colindantes con medianería ya adosada, del Bº Mijares, inferiores a 900 m2 rigen estas edificabilidades:
   - Parcela con superficie hasta 150 m^2: 2'5 m^2/m^2.
   - Parcela con superficie hasta 200 m^2: 2 m^2/m^2.
   - Parcela con superficie hasta 300 m^2: 1'3 m^2/m^2.
   - Parcela con superficie hasta 400 m^2: 1 m^2/m^2.
   - Parcela con superficie hasta 600 m^2: 0'7 m^2/m^2.
   - Parcela con superficie hasta 900 m^2: 0'4 m^2/m^2.

Art. 11.1.8. Condiciones de carácter tipológico

Con el fin de impedir que el futuro proceso edificatorio desvirtúe las características tradicionales del conjunto, las actuaciones de urbanización serán acordes con el carácter tradicional que lo caracteriza, tanto en el empleo de materiales tradicionales, como de soluciones constructivas y técnicas distintas de las habituales en las áreas de nueva urbanización.

CVE-2016-3030

TÍTULO 12. CONDICIONES AMBIENTALES ESPECÍFICAS

Evaluaciones Ambientales

El Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) que acompaña el PGOU no evita la necesidad de solicitación de la autorización ambiental integrada que pudiera corresponder a futuras actuaciones. Las obras, actuaciones o actividades que pretendan ubicarse o desarrollarse en el municipio de Polanco y que figuren en los anexos A, B y C de Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, o ley que la sustituya, tendrán que sustanciar el expediente que proceda, de acuerdo con esa Ley.

El incumplimiento o transgresión de las condiciones ambientales impuestas mediante el ISA de esta Normativa derivará en la suspensión de la actuación de que se trate, según lo dispuesto en el art.10 de la citada Ley, sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiese lugar.

Las modificaciones de esta Normativa serán comunicadas a la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, que establecerá la procedencia de aplicación de nuevas medidas correctoras. Igualmente, y con los mismos efectos, se comunicará la detección de impactos no previstos en el ISA.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES ESTABLECIDAS POR LA MEMORIA AMBIENTAL

Art. 12.1.1. Condiciones para garantizar el abastecimiento de agua

La aprobación de los instrumentos de desarrollo de los Suelos Urbanos No Consolidados y Suelos Urbanizables, y la concesión de licencias queda supeditada a la garantía previa por parte del organismo competente de la existencia y disponibilidad del recurso.

Art. 12.1.2. Condiciones para garantizar el saneamiento

La aprobación de los instrumentos de desarrollo de los Suelos Urbanos No Consolidados y Suelos Urbanizables, y la concesión de licencias queda supeditada a la garantía previa por parte del organismo competente de la existencia y disponibilidad de las redes necesarias para su tratamiento, antes del vertido.

Art. 12.1.3. Condiciones limitativas para el desarrollo de sectores

1. *Medidas para garantizar los principales procesos hidrológicos del territorio*

CVE-2016-3030

Los Suelos Urbanos y Urbanizables afectados por la presencia de cauces, por el límite de la zona de inundabilidad o por la *servidumbre de policía* de aguas ajustarán sus límites u ordenaciones de detalle de forma que se puedan cumplir las limitaciones exigidas por las autorizaciones pertinentes del organismo competente en materia de aguas y se minimicen los riesgos.

2. *Medidas para garantizar la protección del paisaje*

Al objeto de garantizar las previsiones establecidas por el art.34.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, todos los instrumentos de desarrollo urbanístico sometidos a evaluación ambiental incluirán un Estudio de Integración Paisajística, EIP que recogerá una valoración de los aspectos asociados a la volumetría, materiales, acabados y colores así como al diseño de pantallas vegetales, todo ello con el fin de reducir el impacto visual. Este Estudio deberá incorporar una simulación paisajística o fotomontaje. El EIP deberá ser tenido en cuenta en la valoración de alternativas de los correspondientes instrumentos.

CAPÍTULO 2. MEDIDAS DE APLICACIÓN GENERAL ESTABLECIDAS POR LA MEMORIA AMBIENTAL INCLUIDAS EN EL ISA

Art. 12.2.1. Medidas de prevención del aumento de la contaminación atmosférica

Se cumplirá la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, *de calidad del aire y protección de la atmósfera*, el Real Decreto 1.073/2002, 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* y el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/1972, de 22 diciembre, *de protección de medio ambiente atmosférico*.

Art. 12.2.2. Medidas de protección contra la contaminación acústica

1. Será de aplicación lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, *del Ruido* y el Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre que lo desarrolla.
2. Durante las obras y trabajos de construcción y con el fin de evitar las molestias por ruido procedentes de la maquinaria utilizada en las obras, se realizará un mantenimiento preventivo y regular de la misma ya que así se eliminarán los ruidos procedentes de elementos desajustados o muy desgastados, que trabajan con altos niveles de vibración. Además se regulará dicho tráfico y se limitará a una velocidad de 20 km/h en la zona de obras. No podrán realizarse obras ruidosas entre las 22 y las 8 horas en las zonas sensibles próximas a los puntos habitados. Así, en las áreas urbanas se deberá respetar un horario estricto para llevar cabo obras y labores de carga-descarga.

CVE-2016-3030

3. Se considera necesario realizar en el municipio un mapa estratégico de ruido que contenga los niveles de ruido y sus fuentes.

Art. 12.2.3. Protección a la hidrología y calidad de las aguas

1. Será de aplicación y obligado cumplimiento la legislación vigente en materia de aguas:
   - Ley 22/1988 *de Costas* y su Reglamento de desarrollo.
   - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley de Aguas*.
   - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el *Reglamento del Dominio Público Hidraúlico* y sus modificaciones.
   - Plan de Ordenación del Litoral, POL.
2. 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 Reglamento de la Ley de Costas.
3. Cualquier obra que se realice en la zona de policía de un cauce deberá ser autorizada por el organismo de la cuenca.
4. No podrá edificarse en las zonas inundables, quedando sometido cualquier tipo de actuación en las mismas a la autorización del organismo de la cuenca. Aquellas zonas urbanizables incluidas en áreas inundables serán destinadas a Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas. Su tratamiento y ajardinamiento será el adecuado al carácter inundable y de soporte de un ecosistema fluvial y ripario.
5. Con objeto de minimizar los impactos derivados de la inundabilidad de las zonas que se originen con las nuevas actuaciones, será conveniente realizar las obras de drenaje de vías de circulación, explanaciones, etc., que se generen, así como las obras de paso, previo estudio de drenaje de las obras a realizar, para un periodo de retorno de 500 años. Se adecuarán las pendientes y taludes nuevos generados para una evacuación de las aguas superficiales eficiente para ese mismo periodo de retorno.
6. Con vistas a la mejora de la calidad de las aguas continentales, tanto superficiales como subterráneas, y al cumplimiento de la legislación vigente en materia de aguas, se contempla la necesidad de depuración y de reutilización de las aguas residuales.
7. Las industrias e instalaciones agropecuarias contarán cada uno con su propia depuradora en los casos en los que sus efluentes no se asimilen, en sus características, a las aguas residuales de tipo doméstico.

CVE-2016-3030

8. En las labores de jardinería y agrícolas en general, se seguirán criterios para racionalizar el uso de productos químicos y se promoverá el uso de aquellos ambientalmente más adecuados. Se tomarán en consideración criterios de respeto al medio ambiente y el fomento del empleo de productos y maquinaria compatibles con la protección y conservación ambiental, en especial del sistema hidrológico.

9. Se garantizará antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización. Se garantizará la calidad de los cursos de agua, para lo que se deberán establecer sistemas de control periódico y control de muestras en aquellos cauces con riesgo de contaminación.

10. En lo que respecta a las redes de drenaje y saneamiento, la normativa en materia de aguas y edificación impone lo siguiente:
    - Las viviendas deberán disponer sus vertidos a alcantarillado general y éste, a su vez, al colector público.
    - El vertido de aguas residuales a la red de saneamiento municipal requerirá autorización municipal previa y deberá garantizar la salud pública y la protección de las instalaciones de saneamiento municipal.
    - Se cumplirá lo establecido en el Real Decreto 18/2009, de 12 de marzo, *por el que se aprueba el Reglamento del Servicio Público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria*.

Art. 12.2.4. Medidas de protección del suelo y la geomorfología

1. Para aprovechar los suelos de carácter agrícola afectados por los nuevos sectores de desarrollo se procederá a una recuperación de la tierra vegetal afectada por las obras. La tierra retirada será conservada para su utilización en los procesos de restauración posteriores y en los Espacios Libres públicos o privados. La medida se establece con el fin de favorecer la restauración del suelo y los procesos de revegetación de las superficies alteradas por las obras.

2. Se deberán realizar labores de descompactación de suelos en aquellas zonas por las que haya pasado maquinaria pesada, para recuperar su calidad.

3. Queda prohibida la ejecución de edificios en aquellas zonas con pendientes superiores al 20%. Para evitar afecciones por erosión y al paisaje, se deberá realizar un Estudio de Integración Paisajística en aquellas zonas con pendientes mayores al 15%.

4. Se recomienda que los trabajos agrícolas tales como roturaciones y movimientos de tierra similares tiendan a realizarse a favor de las líneas de nivel del terreno, esto es de forma

CVE-2016-3030

paralela a éstas y nunca perpendicularmente, a fin de evitar la erosión y pérdidas de suelo por escorrentía de aguas pluviales.

5. Para evitar la contaminación de los suelos, queda prohibido el vertido de residuos tóxicos y peligrosos, los cuales se gestionarán de acuerdo con la legislación vigente. Los residuos sólidos generados durante el futuro funcionamiento y uso de áreas industriales o zonas urbanas, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

6. En los proyectos de actividades extractivas se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 2 m, la formación de taludes con pendiente igual o menor de 1:3, la excavación sin profundizar bajo el nivel freático, el lavado de áridos en circuito cerrado y con balsa de decantación, el relleno de huecos mediante minería de transferencia y la revegetación final de toda el área afectada.

7. Las actividades de extracción, deberán poseer un Plan de Restauración Ambiental del área afectada. Incluirá al menos:
   - Descripción de la actividad y localización a escala 1/5.000
   - Descripción del medio físico y humano previsiblemente afectado.
   - Acondicionamiento de la superficie del terreno.
   - Medidas para evitar la erosión
   - Medidas de protección del paisaje
   - Almacenamiento de residuos
   - Calendarios de ejecución
   - Coste aproximado de las medidas adoptadas

8. El Plan junto al Proyecto de Explotación, deberá ser remitido a los organismos competentes. Su autorización tendrá carácter previo a la obtención de la licencia municipal.

Art. 12.2.5. Medidas de protección y conservación de la vegetación

1. En general se establece que el arbolado debe ser protegido y conservado. En la creación de nuevos sectores urbanísticos el planeamiento o proyecto que lo desarrolle deberá tratar de mantener la vegetación arbórea existente así como los setos y linderos arbustivos. En caso de que sea totalmente necesario eliminar algún ejemplar se procurará que afecten a los de menor edad y porte. En caso que se prevea afectar a algún ejemplar arbóreo quedará debidamente indicado en la solicitud de licencia correspondiente.

2. La proximidad del arbolado a la zona donde se vayan a realizar obras en los tramos en que existen plantaciones arbóreas limítrofes, supone un riesgo de afección a tronco, ramas y copas, debido al movimiento de la maquinaria. Para la prevención de estos posibles daños mecánicos a ramas y copas, se debe prever la ejecución, antes del inicio de las obras y de forma puntual, de un jalonamiento específico que evite este daño.

CVE-2016-3030

3. Las especies a plantar serán siempre autóctonas quedando totalmente prohibida la plantación de especies invasoras alóctonas, en particular plumero (Cortaderia selloana), bambú japonés (Reynoutria japónica) y chilca (Baccharis halimifolia). En los terrenos que no tengan condición jurídica de monte que son competencia del órgano forestal de Cantabria, se desaconseja repoblar nuevas áreas con pinos o eucaliptos, siendo más aconsejable el empleo de frondosas autóctonas.

Art. 12.2.6. Medidas de protección y conservación de la fauna

1. Las afecciones a la fauna se producirán principalmente mientras se estén realizando los desarrollos urbanísticos. Durante estos periodos, las molestias por ruido pueden afectar al normal desarrollo de la reproducción de especies, fundamentalmente aves, por lo que se recomienda que no se realicen, desde mediados de marzo a finales de julio, actividades que, bien por ruido, bien por contaminación atmosférica temporal u otras causas, impidan o dificulten su normal reproducción.

2. Las redes de energía eléctrica y tendidos telefónicos deberán ser subterráneas y, en el caso de los tendidos aéreos ya existentes o que no puedan ser subterráneos se deberán instalar salvapájaros (espirales que se enrollan a los cables para hacerlos más visibles) para evitar la colisión de las aves. También se deberán instalar aisladores de suspensión o cadena, ya que poseen menor riesgo de electrocución que los aisladores rígidos.

3. La restauración de hábitats y protección de áreas como el Pozo de Tremeo y los antiguos pozos de sondeo así como la recuperación de la vegetación ribereña puede favorecer el movimiento y dispersión de muchas especies de fauna silvestre. Se debe intentar fomentar la unión entre diferentes áreas arboladas para ayudar a crear nuevos espacios y conexiones que sirvan como corredores biológicos de las comunidades presentes. Las áreas de zonas verdes propuestas en zonas inundables permitirán restablecer la vegetación asociada a cursos de agua y con ello fomentar el hábitat de las especies de fauna relacionadas con ellos.

Art. 12.2.7. Medidas de conservación del paisaje

1. Para lograr una buena integración con el entorno deberán emplearse taludes lo más tendidos posible y en el caso de que sea necesario realizar muros de contención estos serán de piedra natural o recubiertos de ella. Las plantaciones vegetales que se realicen en las parcelas deberán hacerse evitando distribuciones geométricas.

2. Para una mayor integración en el medio rural se evitará el cerramiento de las parcelas y en caso de que sea necesario prevalecerán los cerramientos vegetales frente a los metálicos.

Art. 12.2.8. Medidas de protección del Patrimonio

CVE-2016-3030

1. Cuando las labores de urbanización queden próximas a algún elemento catalogado, los Técnicos Municipales pondrán dicha circunstancia en conocimiento del promotor a fin de que tome las medidas necesarias.
2. De forma previa a la realización de cualquier movimiento de tierras se deberá realizar un estudio arqueológico previo. En función de los resultados del mismo se establecerán las medidas preventivas y correctoras que sean necesarias.
3. En caso que durante las labores de movimientos de tierra apareciese algún hallazgo de interés se deberán paralizar las obras y se remitirá un informe al Servicio de Patrimonio Cultural del Gobierno de Cantabria.
4. En todo momento será de aplicación la normativa vigente, en concreto la Ley 16/1985, de 25 de junio, *del Patrimonio Histórico Español* y la Ley 11/1998, de 13 de octubre, *de Patrimonio Cultural de Cantabria*.

Art. 12.2.9. Prevención de riesgos

Existen ciertas zonas sometidas tanto a riesgo de inundación como a diferentes riesgos geológicos. Estas zonas han sido tenidas en cuenta a la hora de realizar la calificación del territorio; no obstante, algunas de las superficies de Suelo Urbano y Urbanizable se ven afectadas. Estas zonas serán tenidas en cuenta a la hora de diseñar en detalle los distintos ámbitos de desarrollo. En ellas se establecerán condiciones específicas de actuación y se realizarán Estudios Hidrológicos y Geotécnicos de detalle de forma previa a la realización de cualquier tipo de actuación.

Art. 12.2.10.Medidas para el uso racional de los recursos naturales

Para mejorar la eficiencia energética los edificios dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de energía solar para agua caliente sanitaria, calefacción y/o climatización de piscinas.

Art. 12.2.11.Medidas para minimizar la producción de residuos

1. En materia de gestión de residuos será de aplicación lo dispuesto en la legislación vigente en especial lo recogido en la Ley 10/1998 de 21 de abril, *de Residuos*, y en el Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, *en el que se desarrollan las normas básicas sobre los aspectos referidos a las obligaciones de los productores, gestores y operaciones de gestión*, lo dispuesto 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* y en el Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula eso mismo en Cantabria. Según lo previsto en el art.2 de este

CVE-2016-3030

último, los Proyectos de Ejecución, de Urbanización, Construcción y Demolición, deberán incorporar un Estudio de Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición.

2. El PGOU propone que los sobrantes se reubiquen en la misma actuación que se origine. En caso de no ser posible, se establece como posible zona de vertedero en el municipio:
   a) De acuerdo con el art.20.3 del POL "*Se promoverá el uso de las explotaciones mineras abandonadas* –terminadas en el caso de SOLVAY- *como vertederos de inertes, previos los requisitos y trámites establecidos en la legislación sectorial específica, a través de los correspondientes proyectos de restauración ambiental.*"
   b) En el paraje de El Unqueral y su acceso está en peor estado que el anterior. Responde a las coordenadas X:418193 e Y:4801405. Es una plantación muy densa de eucalipto sin monte bajo o vegetación de ribera en las vaguadas. Los eucaliptos ubicados en la zona tienen un crecimiento bastante uniforme y un diámetro medio de 25 cm. La zona carece de valor ambiental por la gestión forestal de la especie, cuyo aprovechamiento se realiza mediante talas *a hecho* o *matarrasa*, que limitan enormemente la biodiversidad de la zona y producen una fuerte erosión del suelo. Su uso como vertedero posibilitaría el aprovechamiento de la madera antes de la ocupación, y la recuperación del uso posteriormente. Su capacidad aproximada es de 1.080.000 m^3 de tierras.
   c) Al noroeste de Soña, su acceso es a través de viales asfaltados. Responde a las coordenadas X:418932 e Y:4804546. Se trata de una vaguada utilizada enteramente como pradería y escasos arbustos en la zona más baja. Su utilización como vertedero posibilitaría la recuperación del uso ganadero una vez finalizado el depósito de tierras. Tendría una capacidad aproximada para 240.000 m^3 de tierras.
3. En los sectores de nuevo desarrollo se deberá incorporar la recogida selectiva de residuos, para lo que se deberá prever lugares específicos para la colocación de contenedores.

CAPÍTULO 3. MEDIDAS DE APLICACIÓN GENERAL ESTABLECIDAS POR LA MEMORIA AMBIENTAL INCLUIDAS COMO ESPECÍFICAS EN EL ISA

Art. 12.3.1. Medida Específica de Actuación General en caso de emergencia, para evitar daños humanos y materiales en los Suelos Urbanos que se encuentren afectados por Riesgo de Inundabilidad:

1. Intervención de la Agrupación de Voluntarios de Protección Civil del Ayuntamiento de Polanco, creada en 1997 y compuesta por voluntarios. La tarea principal de la Agrupación, es la de ayudar en las situaciones que se pudiesen plantear en casos de emergencia, a los ciudadanos del Ayuntamiento, así como en muchos casos, a otros ciudadanos de fuera del municipio. La labor se desarrolla de una manera altruista y desinteresada. Las tareas que realiza se clasifican en 2 áreas:

CVE-2016-3030

- La prevención, mediante el desarrollo de planes básicos de emergencia, donde se informa a los organismos administrativos competentes de posibles focos de riesgo, así como una información y concienciación a los ciudadanos sobre estos riesgos.
- La intervención, en situaciones reales de emergencia por inundaciones, donde en unos casos se presta apoyo a los servicios de bomberos, sanitarios, policías, etc.,… y en otros, se actúa directamente sobre la emergencia en espera de la llegada del resto de medios.

2. El Ayuntamiento elaborará un Plan de Emergencia Municipal para prever los posibles daños materiales y humanos en los casos de Inundación de Suelos Urbanos incluidos en el periodo T-500 del Estudio de Inundabilidad. Tendrá la estructura establecida en el Capítulo V. Operatividad del Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria, PLATERCANT.

Art. 12.3.2. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan al URB1

Se encuentra lindando con la autovía, la nacional y la vía férrea, por lo que será necesario realizar un estudio acústico y proponer las medidas correctoras necesarias. Está incluido en la Zona de Afección del Mapa Estratégico de Ruido de la autovía realizado en 2006 por el Ministerio.

Art. 12.3.3. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan al URB2

Debido a su proximidad a zona inundable, quedará condicionado a su estudio en detalle y a la autorización previa por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. Se deberán realizar labores de apantallamiento vegetal que disminuyan la visibilidad de este sector de uso productivo.

Art. 12.3.4. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan al URB3

Mantendrá los ejemplares arbóreos existentes en la actualidad. Además, al tratarse de un sector productivo próximo a una zona residencial, deberán emplearse actuaciones de revegetación que disminuyan las afecciones paisajísticas.

Art. 12.3.5. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan a los URB-4, URB-5 y URB-6

Los parámetros y condiciones establecidos, conseguirán la continuidad con las zonas urbanizadas colindantes de manera que el impacto paisajístico no resulte agresivo. Lindante al **URB-5** se encuentra la Iglesia de San Roque, que deberá ser adecuadamente protegida durante la fase de obras.

Art. 12.3.6. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan al URB7

CVE-2016-3030

Por colindancia con el jardín de la casa de Pereda, deberá extremar sus precauciones para no dañarlo ni en la etapa de las obras: polvo, emisiones, etc. Se encuentra lindando con la autovía, por lo que será necesario realizar un estudio acústico y proponer las medidas correctoras necesarias. Está incluido en la Zona de Afección del Mapa Estratégico de Ruido de la autovía realizado en 2006 por el Ministerio.

Art. 12.3.7. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan al URB8

En el límite con el arroyo, la vegetación deberá ser conservada, restaurada y aumentada.

Art. 12.3.8. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan al URB9

Los extremos norte y oeste del sector se encuentran en zona inundable según el estudio Hidráulico realizado en un periodo de 500 años, por lo que cualquier actuación en esa zona deberá ser autorizada por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. En la zona inundable no se puede edificar por lo que se propone destinarla a conservar, restaurar y aumentar, la vegetación de ribera asociada al cauce.

Art. 12.3.9. Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan puntualmente al URB9 y 11

URB 9 (parte norte) y **11** (parte noroeste) están afectados por la autovía e incluidos en la Zona de Afección del Mapa Estratégico de Ruido de la autovía realizado en 2006 por el Ministerio, por lo que será necesario estudiar los niveles de ruido que pueden afectar a las nuevas edificaciones y en caso necesario proponer medidas correctoras. Como medida de integración paisajística se propone la instalación de pantallas arbóreas que además pueden contribuir a disminuir los niveles sonoros. Se deberán mantener las especies arbóreas que existen actualmente en el sector.

Art. 12.3.10.Medidas protectoras y correctoras específicas que afectan al URB10

Son las Medidas específicas incluidas en la Memoria Ambiental que obtuvo el Plan Parcial en tramitación antes de que se anulasen las NNSS-02. Se trascribe el capítulo de Ordenanza para la Protección del Medio Ambiente que se realizó, que recoge las determinaciones finales contenidas en la Memoria Ambiental elaborada por la DGOTyEAU:

Medidas para la protección de la Atmósfera

- ***Calidad del aire.***

- *Durante la fase de excavación y urbanización la humectación de los viales y zonas de tierra incorporará aditivos no tóxicos al agua que aumenten la duración y eficacia del efecto antipolvo. La selección y dosificación de estos aditivos garantizará la ausencia de riesgos de contaminación.*
- *Los vehículos usados durante las obras y por los servicios de mantenimiento durante la fase de explotación dispondrán de motores Euro IV. Además los vehículos estarán equipados con indicadores automáticos de la presión de las ruedas, indicadores de*

CVE-2016-3030

cambio de marchas y/o con gases de refrigeración de bajo potencial de calentamiento global.

- ***Confort sonoro.***

- *La ordenación propuesta es compatible con los niveles máximos de inmisión sonora según se desprende del Estudio Acústico que se adjunta, realizado a partir del Mapa Estratégico del Ruido asociado a la zona de afección de la UME 05 A-67_2.*
- *Los umbrales máximos de ruido admisibles de referencia para la zonificación se ajustan al Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y a la normativa municipal que es de aplicación en esta materia.*
- *En caso de detectarse incompatibilidades por la adopción de una alternativa de uso con mayor exigencia en los límites de ruido admisibles, el proyecto específico incluirá medidas correctoras para garantizar el cumplimiento de las condiciones de confort acústico exigidas por la normativa de ruido ambiental y las prescripciones del DB HR del CTE.*
- *Al objeto de evitar niveles indeseables de contaminación acústica, se mantendrán en condiciones óptimas los sistemas de escape de la maquinaria y vehículos dotados de motor de combustión; asimismo, serán mantenidos en óptimas condiciones de funcionamiento los diferentes y posibles sistemas mecánicos a utilizar, así como sus chasis, soportes y demás elementos susceptibles de crear perturbaciones sonoras no deseadas.*

- ***Calidad lumínica***

Se estará a lo establecido en la Ordenanza específica para el Alumbrado exterior y específicamente

- *para evitar la contaminación lumínica, las instalaciones y aparatos de iluminación considerando, en su caso, el uso o la zona lumínica en que vayan a ser empleados y teniendo en cuenta que los límites máximos de flujo del hemisferio superior en ningún caso superarán el 10% de aquel.*
- *siempre que las características constructivas, composición y sistemas de ejecución resulten idóneos respecto de la textura, resistencia al deslizamiento, drenaje de la superficie, y otras características, en las calzadas se utilizarán pavimentos con un coeficiente de luminancia medio o grado de luminosidad lo más elevado posible y con un factor especular bajo.*
- *por motivos de eficiencia energética, será preceptivo que el sistema de alumbrado de los espacios públicos así como de las zonas comunes utilice luminarias que incorporen reductores de consumo y sensores de intensidad luminosa para controlar el apagado y encendido. En las zonas verdes y espacios públicos cerrados a todo tráfico motorizado, el nivel de iluminación exigido se rebajará del valor general de cálculo utilizado para todo el ámbito de 10 lux, incorporando los siguientes criterios de alumbrado:*
  - *I. Peatones: que facilite el movimiento y la orientación, que posibilite el reconocimiento de los rasgos faciales y la detección de los obstáculos del camino, sus irregularidades y baches. En lo referente al último aspecto, como valor orientativo, se considera que esto se cumple si la iluminancia horizontal en cualquier punto no es menor de 0'2 lux y preferentemente si es de 1 lux.*
  - *II. Residentes: que ayude a detectar la presencia de intrusos y que no constituya una incomodidad por deslumbramientos.*
  - *III. Ambos grupos: que mejore el atractivo de los alrededores y que sea suficientemente funcional para reprimir el vandalismo.*
- *el promotor mantendrá y conservará las instalaciones y aparatos de iluminación durante el primer año de funcionamiento.*

Medidas para la protección del suelo

- ***Conservación de tierras.***

- *Toda la tierra vegetal afectada por las obras de urbanización será retirada y acopiada en condiciones que garanticen su adecuada conservación, evitando montones de altura*

CVE-2016-3030

superiores a 1'5-2 m. En caso de no poder ser reutilizada toda la tierra en el propio ámbito, se preverá una solución para su reutilización en otras obras o labores de restauración o jardinería.

- *Medidas para la retirada y acopio selectivo de los suelos orgánicos afectados: En el Proyecto de Urbanización se describirá la gestión propuesta para estos suelos que en ningún caso podrán depositarse en vertederos.*

- ***Contaminación de suelos.***

- *En caso de ser necesario realizar durante las obras tareas de repostaje de la maquinaria, para evitar la contaminación del suelo se dispondrán de espacios específicamente diseñados para ello según lo previsto en el Real Decreto 1.523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por RD 2.085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-1P03, aprobada por el RD 1.427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el RD 2.201/1995, de 28 de diciembre. En cuanto al resto de las operaciones de mantenimiento de los vehículos y la maquinaria, (cambios de aceite, revisiones de niveles, etc.,…) no se realizará en el ámbito, haciéndolo en espacios apropiados y por gestores autorizados.*

Medidas para la protección de la Geomorfología

- ***Préstamos.***

- *En caso de que sea necesario un préstamo que no provenga de una cantera, explotación autorizada, reciclaje o reutilización de residuos, se dispondrá de la preceptiva autorización y, en su caso, Declaración de Impacto Ambiental, con carácter previo al inicio de las obras de urbanización.*

Medidas para la protección de la Hidrología

- ***Procesos hidrológicos.***

- *Para reducir el impacto sobre la capacidad de infiltración del agua de lluvia y los patrones naturales de escorrentía, las superficies de los aparcamientos, viales y espacios libres públicos no serán impermeables y se implantarán soluciones de drenaje sostenible de forma combinada con el sistema de drenaje tradicional.*

- *El criterio de diseño será minimizar la cuantía de ocupación impermeable o pavimentación a las superficies estrictamente necesaria. Tendrán la consideración de superficies permeables, entre otros, los pavimentos vegetados y los porosos como gravas, arenas y materiales cerámicos porosos, y la instalación de losetas, empedrados o adoquines ejecutados con juntas de material permeable. Para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin.*

- *Se establecen los siguientes parámetros orientativos de diseño para las superficies urbanizadas:*

  I. En las aceras de ancho superior a 1'5 m: 20% de superficie permeable.

  II. Para medianas: 50% como mínimo de superficie permeable.

  III. Para las plazas, paseos peatonales y zonas verdes urbanas: 75% como mínimo de superficie permeable.

  IV. En las zonas de aparcamiento al menos el 50% de la superficie total será permeable. Se utilizarán pavimentos filtrantes diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

  V. Para la ejecución del drenaje superficial en las zonas verdes y espacios libres se utilizarán sistemas ecológicos para la gestión del agua (drenaje sostenible).

  VI. El diseño del sistema de gestión de las aguas pluviales incorporará alguno o todos de los siguientes sistemas ecológicos de infiltración, drenaje y canalización de agua: caces o cunetas permeables, vegetadas o no; celdas drenantes; tuberías filtrantes; depósitos de infiltración (con o sin posibilidad de reutilización del agua almacenada); geotextiles permeables; estanques, balsas y humedales. Estos sistemas podrán interactuar con otras soluciones clásicas de drenaje.

- *El Proyecto de Urbanización, así como los diferentes Proyectos Técnicos y de urbanización interior de desarrollo del ámbito, indicará el porcentaje de acabados*

CVE-2016-3030

permeables de la red de espacios libres del suelo a urbanizar, que superará los mínimos establecidos.

- ***Calidad de las aguas.***

- *Antes de la ejecución de la fase de urbanización se dispondrá de una solución detallada e integral para el saneamiento, con el debido detalle constructivo y la necesaria justificación de caudales, y con el Informe favorable del órgano competente en materia de Medio Ambiente. Las obras de infraestructuras necesarias de saneamiento se realizarán al mismo tiempo que los trabajos de urbanización.*
- *Para evitar el embarramiento de los viales, en los accesos principales a las obras se dispondrá de sistemas que garanticen el adecuado lavado de los bajos y ruedas de los vehículos. Se complementará con el uso de barredoras si fuese preciso.*
- *Se utilizarán desencofrantes ecológicos para las obras de estructuras, y aceites y grasas lubricantes de origen mayoritariamente vegetal con elevada biodegradabilidad y baja toxicidad.*
- *Se racionalizará el uso de productos químicos y se promoverá el uso de aquellos ambientalmente mejores sobre todo fertilizantes, biocidas y aceites y grasas lubricantes, estos últimos en maquinaria y vehículos. Para las labores de jardinería, se considerarán alternativas más respetuosas con el medio ambiente las enmiendas de suelo y fertilizantes orgánicos -como el compost- sin turba, los fertilizantes nitrogenados de liberación lenta, las técnicas de control integral de plagas o los lubricantes altamente biodegradables.*

Medidas para la protección de la Vegetación

- ***Afección a formaciones o hábitats de interés.***

- *El entorno de la vaguada localizada al noroeste del ámbito, que tiene destino de espacio libre, será jalonado durante las obras para evitar en lo posible la afección a los ejemplares de sauces existentes.*

- ***Conservación y fomento general de la vegetación.***

- *Durante la ejecución de las obras se planificará las siembras y la revegetación en zonas de fuertes pendientes como un trabajo por etapas, sin que transcurran más de 21 días sin tratar los suelos alterados.*
- *Se adoptarán medidas específicas para fomentar la vegetación tanto en el ámbito del viario como en los espacios libres.*
- *Como criterios para la selección de especies vegetales se valorarán la adaptación a las condiciones ambientales del entorno, el mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica, la capacidad de fijación de CO_2 u otros contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, las condiciones de sombreamiento, su riesgo alergénico y el valor estético.*
- *En ningún caso podrán plantearse el uso de especies alóctonas con carácter invasor.*
- *En el caso de los espacios libres de uso público, el Proyecto de Urbanización incluirá un "Proyecto de Jardinería" que concretará su tratamiento particular en lo referente al diseño de plantaciones, selección de especies y sistema de riego. Se tomará como referencia las "Normas Técnicas de Jardinería".*

Medidas para la protección del Paisaje

- ***Calidad paisajística y visual.***

- *Las superficies que resulten al final de las obras sin vegetación y no estén ocupadas por elementos relacionados con la actividad, serán revegetadas al final de la fase constructiva, con el doble fin de protección contra la erosión y la mejora paisajística.*

- ***Pantallas vegetales.***

Para concretar y mejorar las previsiones establecidas por la OD en materia de apantallamientos vegetales se adoptarán las siguientes medidas:

- *El "Proyecto de Jardinería" del Proyecto de Urbanización incluirá previsiones específicas, con el adecuado nivel de detalle constructivo, planimétrico y económico para la ejecución de las pantallas vegetales que limiten el impacto visual que la actuación pueda tener desde la N-611 y la A-67.*
- *Serán soluciones que aúnen apantallamiento visual y sonoro.*

CVE-2016-3030

- ***Uso, forma e imagen exterior de las futuras edificaciones.***

- *En los cerramientos se utilizarán preferentemente colores similares a los naturales de la zona: verdes, ocres y grises.*
- *Se procurará evitar los materiales y colores brillantes en cerramientos y cubiertas.*

- ***Restauración de terrenos.***

Con carácter general, los terrenos, instalaciones y viales utilizados temporalmente en la urbanización y que no sean definitivos para el desarrollo, deberán ser incorporados al "Proyecto de Jardinería" para su correcta restauración.

Medidas para la protección del Patrimonio Arqueológico e Histórico-Artístico

- *Si durante los diferentes trabajos del desarrollo, apareciera algún yacimiento. hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica, la empresa responsable de las obras, las subcontratas, y/o las direcciones facultativas deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarle. Con carácter inmediato, se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural del Gobierno de Cantabria un informe de lo encontrado, para su valoración y determinación, si procede, de la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos.*
- *La actividad no se reanudará en tanto no exista una comunicación del Servicio citado en ese sentido.*
- *Se habrá de tener en cuenta, la exigencia y necesidad de contratación de un equipo profesional para la realización del seguimiento arqueológico de las remociones de tierras que se lleven a cabo para la urbanización.*

Medidas para la Correcta Gestión de los Residuos

- *Los Proyectos Técnicos de desarrollo deberán identificar en sus planos el espacio dedicado a la gestión de residuos durante las obras. Será acondicionado para evitar la contaminación del suelo, garantizar la protección de las inclemencias del tiempo, contener posibles derrames o vertidos y evitar la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de estos con los que no tengan tal consideración.*
- *Residuos de Construcción y Demolición. Los Proyectos Técnicos de desarrollo incluirán un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición (RCDs) previsto por 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.*
- *Gestión de residuos durante el desarrollo y ejecución de la urbanización: para conseguir el 100% de la recogida selectiva de residuos, los Proyectos de Urbanización y de Edificación, realizarán un estudio que determine el tipo y cantidad de residuos generados con la precisión suficiente para justificar los componentes del sistema de gestión y distribución espacial en el ámbito. En este sentido se analizará:*
  - *La ocupación espacial necesaria para la colocación del sistema de contenedores.*
  - *Punto Limpio. Se planteará una zona para su ubicación, justificando sus dimensiones.*

Medidas para la protección de la Eficiencia Energética, el Consumo de Recursos y la Calidad del Medio Urbano

- ***Ahorro y eficiencia en el consumo de agua.***

- *Reutilización y reciclado de agua durante las obras:*
  - *I. Reutilización del agua de la limpieza de cubas: se considera que la adición de finos o cal agua, puede permitir su uso en el propio proceso de fabricación del hormigón y los restos de una cuba no vaciada completamente pueden emplearse como árido para un hormigón posterior.*
  - *II. Reutilización del agua de las balsas de decantación: en caso de ser necesaria la colocación de balsas de decantación en la obra, el destino preferente del agua acumulada en ellas será para el riego de caminos y zonas de suelos desnudos, con el fin de evitar la generación de polvo.*
  - *III. Reducción de consumo de las instalaciones de obra: se incorporarán sistemas de ahorro del agua en grifería y sanitarios, como perlizadores y dobles pulsadores. En las instalaciones de obra para el personal que esté previsto mantener más de 6 meses se dispondrán de sistemas para almacenar y reutilizar el agua de lluvia.*

CVE-2016-3030

- *Reutilización y reciclado de aguas pluviales y grises: para fomentar el ahorro en el consumo de agua y la reutilización de aguas pluviales y grises:*
  - *I. Los edificios dispondrán de redes separativas (grises, negras y pluviales). El circuito de aguas grises, además de las aguas procedentes de los lavabos, bañeras y duchas, podrá con previa aprobación municipal, recoger el agua de lluvia. Se dispondrán depósitos que incorporen sistemas que traten adecuadamente las aguas para su uso posterior*
  - *II. Los edificios contarán con mecanismos de ahorro de agua en los inodoros y en los grifos, como: cisternas de doble pulsador, cisternas de baja carga, grifos con aireadores, grifería termostática, grifos con sensores infrarrojos, grifos con pulsador temporizador, fluxores y llaves de regulación antes de los puntos de consumo,….*
  - *III. Se reutilizarán las aguas pluviales en el sistema de riego, con la instalación de un sistema de recogida, almacenamiento y el uso del riego por goteo frente al uso de aspersores.*
- *Abastecimiento de agua:*
  - *I. El Proyecto de Urbanización justificará la dotación necesaria descontando los ahorros de agua por la reutilización de las aguas pluviales y el reciclado de las grises. Se desglosarán las demandas de agua para consumo humano y riego.*
  - *II. Como para el caso del saneamiento, antes de la ejecución del Proyecto de Urbanización se deberá disponer de una solución detallada e integral para el abastecimiento, con el debido detalle constructivo y con el Informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.*

- ***Ahorro y eficiencia en el consumo de energía.***

- *Ahorro energético durante las obras:*
  - *I. Se potenciará el uso de biodiesel para los vehículos y maquinaria de obra, por ser neutro desde el punto de vista de las emisiones de CO_2 y emitir menos SO_x.*
  - *II. Se empleará maquinaria y vehículos con motores Euro IV o Euro V o posteriores, para asegurar el cumplimiento de las normas europeas más exigentes en la reducción de emisiones contaminantes derivadas de los procesos de combustión.*
  - *III. Se reducirá el consumo de energía de las instalaciones adscritas a la propia obra. Se utilizarán equipamientos, instalaciones, equipos y luminarias pertenecientes a la categoría superior Tipo A de etiquetado de eficiencia energética o el uso de temporizadores y sistemas de apagado automático.*
  - *IV. Se usarán neumáticos de bajo rozamiento, para los vehículos de obra en los que sea técnicamente viable, con el fin de ahorrar combustible gracias a su menor resistencia a rodadura.*
  - *V. Optimización de las operaciones de transporte en obra: durante las operaciones contempladas en el Proyecto que requieran del transporte de materiales o residuos, se realizará una programación adecuada para conseguir una optimización en el transporte y movimientos de los vehículos destinados a tal fin. Se verificará "in sítu" que toda la maquinaria de transporte alcance su carga máxima admisible para asegurar la eficiencia energética y la reducción de gases contaminantes a la atmósfera.*
  - *VI. Aplicación de pautas de conducción ecológica, conforme a las recomendaciones del IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía).*
- *Fomento del ahorro energético-Uso de energías renovables:*
  - *I. Se estudiará la posibilidad de usar farolas y sistemas de riego alimentados por energía solar.*
  - *II. Se facilitará el uso de sistemas geotérmicos y solares fotovoltaicos o térmicos.*
- *Uso de combustibles y sistemas de generación energética alternativos:*
  - *I. Calderas de biomasa o gas natural frente al gasóleo.*
  - II. En el momento de emisión de la Memoria Ambiental era interesante el fomento de la aplicación *de sistemas de cogeneración, microcogeneración o trigeneración para el abastecimiento de energía y agua caliente para el caso de las viviendas colectivas.* Se realizará con los sistemas de mayor eficiencia energética en el momento de redacción de los proyecto de edificación.

CVE-2016-3030

- *Abastecimiento de energía. El Proyecto de Urbanización justificará los cálculos de demanda energética total exigida a la red, una vez detraído el ahorro por el uso de energías renovables.*
- *Ahorro energético: las edificaciones, utilizarán los siguientes criterios de diseño, sistemas y equipos para fomentar el ahorro energético:*
  - *I. Maximizar la iluminación natural en las edificaciones.*
  - *II. Uso de luminarias eficientes, también en los espacios públicos. El sistema de alumbrado de las zonas comunes o mancomunadas privadas, utilizará luminarias que incorporen reductores de consumo y sensores de intensidad luminosa que controlen el apagado y encendido. Se fomentará la implantación de sistemas de telecontrol y eficiencia energética del alumbrado para poder determinar en todo momento su situación operativa, su consumo real y los posibles fallos que se produzcan.*
  - *III. Utilizar sistemas de control de funcionamiento (sensores de movimiento, sensores de luminosidad, etc.,…)*

- ***Movilidad sostenible.***

El diseño del viario público proyectado permite la conexión con los sistemas de transporte público rodado cuando los haya, permitiendo áreas de parada y maniobra en el punto de conexión con el viario municipal y en la plataforma de aparcamiento situada junto al equipamiento público.

- ***Edificación sostenible.***

- *Criterios Bioclimáticos: los Proyectos de edificación buscarán la accesibilidad solar –orientación sur y aprovechamiento de la energía solar-, envolventes térmicas que permitan el Certificado de Eficiencia Energética clase A, control solar y refrigeración pasiva con calentamiento mixto.*
- *Los Proyectos de Ejecución de los edificios para solicitar licencia de obra, incorporarán justificación de la solución propuesta con un estudio sobre la cuantificación de las necesidades bioclimáticas locales. Se realizará en invierno, verano y en las situaciones extremas (solsticios de verano e invierno, día de más calor y más frío y otras situaciones desfavorables) a partir del climograma de bienestar o carta bioclimática.*
- *Criterios orientativos para la selección de materiales de construcción y de urbanización: con carácter general, sin que suponga menoscabo de los niveles de exigencia técnica, los Proyectos de edificación contemplarán preferentemente el uso de:*
  - *I. Materiales reutilizados, reciclados y renovables.*
  - *II. Materiales con etiqueta ecológica o con algún tipo de certificación o acreditación ambiental.*
  - *III. Materiales libres de COVs, CFCs, cloro, bromo y aquellos que en caso de incendio emitan humos tóxicos o cancerígenos.*
  - *IV. Soluciones de ejecución en seco y que faciliten la deconstrucción.*
  - *V. Sistemas constructivos modulares, prefabricados o industrializados.*
- *Para facilitar la ejecución de edificaciones sostenibles:*
  - *I. No se realizarán soluciones incompatibles con la eficiencia bioclimática: miradores al norte,….*
  - *II. La puesta de paneles solares no se limita a las cubiertas.*

CAPÍTULO 4. MEDIDAS DE APLICACIÓN GENERAL ESTABLECIDAS POR LA MEMORIA AMBIENTAL: PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Son de igual cumplimiento normativo, las medidas de seguimiento ambiental que constituyen el documento del Programa de Seguimiento Ambiental, que forma parte, como volumen independiente, del PGOU.

CVE-2016-3030

CAPÍTULO 5. MEDIDAS DE APLICACIÓN SINGULAR ESTABLECIDAS POR LA MEMORIA AMBIENTAL

Art. 12.5.1. Medidas para la protección de la atmósfera: Confort sonoro

1. *La totalidad de las áreas del municipio susceptibles de ser transformadas urbanísticamente deberán quedar incluidas en algún ámbito de zonificación acústica, conforme a lo previsto por el Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y el Real Decreto 1.513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, a los efectos de determinar los condicionantes que pudieran derivarse de dicha zonificación para los usos autorizables.*
2. *Los niveles sonoros de las distintas actividades deberán ajustarse a los límites máximos establecidos por la normativa de aplicación por cada tipo de zona acústica establecida por el ISA, o por posteriores estudios.*

Art. 12.5.2. Medidas para la protección de la hidrología

En la documentación exigida a los Proyectos de Urbanización y Edificación en los nuevos ámbitos de desarrollo -especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales- se incluirá la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural.

Art. 12.5.3. Medidas para la protección de los suelos

1. *En los suelos que hayan de ser detraídos para el desarrollo urbanístico, y en tanto no pueda abordarse su transformación, se limitarán las actuaciones que pudieran conllevar la pérdida o reducción del horizonte superficial de suelo.*
2. *En los terrenos cuyo suelo sea de alto valor agrológico y se vean afectados por desarrollos urbanos, como ocurre en el sector URB-3 antes de iniciar los trabajos de urbanización, deberá retirarse la capa superficial, en un espesor mínimo de 50 cm, para ser aprovechada, en la integración paisajística del sector, en la mejora de terrenos de peor calidad agrológica, o en otros usos relacionados con la lucha contra la erosión o con la revegetación.*

CAPÍTULO 6. MEDIDAS ADICIONALES ESTABLECIDAS EN EL APÉNDICE DE LA MEMORIA AMBIENTAL

CVE-2016-3030

Art. 12.6.1. Protección de la Calidad atmosférica

1. *CALIDAD ACÚSTICA: En cuanto al ruido ambiental generado por la maquinaria y tránsito de vehículos, durante la fase de obras, se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas por el Real Decreto 1.513/2005, de 16 de diciembre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.*
2. *CALIDAD DEL AIRE: Durante la fase de construcción y desarrollo del PGOU se tomarán medidas tendentes a atenuar y evitar la concentración de partículas en suspensión, o el ambiente pulvígeno, medidas que serán más frecuentes en la cercanía de las áreas de uso o núcleo residencial.*

Art. 12.6.2. PROTECCIÓN DEL SUELO Y LA GEOMORFOLOGÍA

1. *En los ámbitos no afectados por la edificación y la urbanización, se tenderá a minorar los movimientos de tierra y los acopios temporales de material.*
2. *Todos los suelos afectados temporalmente por el desarrollo de las obras, y que no vayan a ser necesarios posteriormente, serán debidamente acondicionados de forma que recuperen su grado de naturalidad.*
3. *Los suelos de valor agrológico, y en especial los horizontes más fértiles de los suelos de clase agrológica A, que vayan a ser retirados por actuaciones urbanísticas, se conservarán y destinarán a labores de restauración ambiental, mejora de suelos agrícolas o aquellos otros que procediesen. El Plan propone la retirada de la capa superficial, en un espesor mínimo de 50 cm, sin voltear ni alterar su estructura edáfica, para su posterior reutilización.*

Art. 12.6.3. PROTECCIÓN DE LA HIDROLOGÍA Y CALIDAD DE LAS AGUAS

1. *El informe de la CHC establece las siguientes condiciones:*
   - *Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización administrativa previa del Organismos de cuenca, independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas. Ya que el informe emitido no presupone (según la legislación vigente) autorización administrativa para realizar las obras a las que habilita el PGOU.*
   - *Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que cuenten con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, previa autorización administrativa del*

CVE-2016-3030

Organismo de cuenca.

- *Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para ser considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que se realiza el vertido.*

2. *Tal y como establece el ISA, será de cumplimiento la legislación vigente en materia de aguas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones.*

Art. 12.6.4. PROTECCIÓN DE LOS HABITATS Y LA VEGETACIÓN

1. *No se permitirá la plantación de especies alóctonas con carácter invasor contempladas en el Real Decreto 1.628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y el catálogo español de especies exóticas invasoras.*
2. *Los desarrollos de los sectores Urbanizables que afecten a vegetación de ribera, deberán incluir en su respectivo ISA un plan de restauración y conservación específico para ese hábitat.*

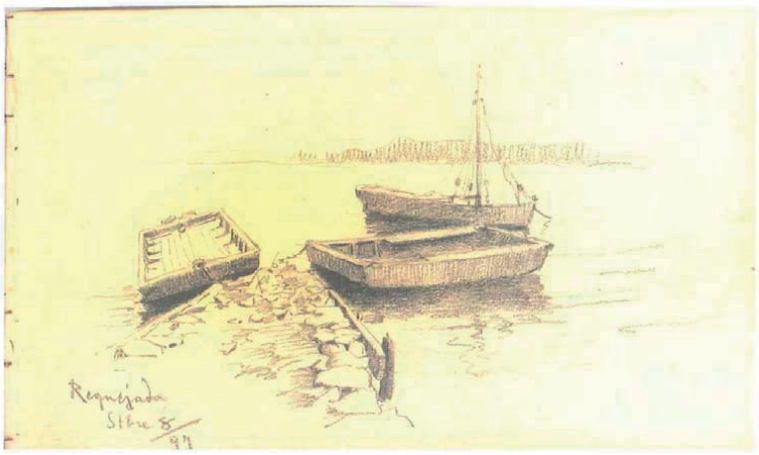
Art. 12.6.5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE

1. *Teniendo en consideración la morfología de los núcleos, se deberán adoptar las medidas necesarias destinadas a la integración visual del terreno, evitando las formas geométricas de desmontes y terraplenes. Se realizará la revegetación de los taludes y se minimizará al máximo, la utilización de muros de contención y demás elementos constructivos con poca integración visual.*
2. *Los instrumentos de desarrollo fomentarán la integración visual de los viales, zonas de aparcamiento y espacios libres mediante la selección y disposición de especies vegetales.*
3. *Los terrenos alterados en la fase de ejecución de las diferentes actuaciones de desarrollo del PGOU que no sean necesarios posteriormente deberán ser restaurados.*

Art. 12.6.6. EFICIENCIA ENERGÉTICA, CONSUMO DE RECURSOS Y CALIDAD DEL MEDIO URBANO

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.

CVE-2016-3030



C1, M 7 *Requejada*

ANEXO VOLUMEN 4. NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZA MUNICIPAL DE ALUMBRADO EXTERIOR PARA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE MEDIANTE LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE

POLANCO

Enero 2016

TEXTO REFUNDIDO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Dibujo de portada Mariano Pedrero: *"Requejada"* Lápiz, set-1897, 20'4 ancho x 12'3 cm alto.

CVE-2016-3030

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 VOLUMEN 4. NORMATIVA URBANÍSTICA: ORDENANZA DE ALUMBRADO EXTERIOR

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

VOLUMEN 6. CATÁLOGO

VOLUMEN 7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

VOLUMEN 8. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

VOLUMEN 9. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

VOLUMEN 10. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

VOLUMEN 11. RESUMEN EJECUTIVO

EQUIPO REDACTOR

Arquitectos: José María Chozas Pedrero
Rafael Córdoba Hernández

COLABORADOR

Ing. Industrial: Matías Alonso García

CVE-2016-3030

ORDENANZA MUNICIPAL DE ALUMBRADO EXTERIOR PARA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE MEDIANTE LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA 3

1. Objeto 3
2. Finalidades 3
3. Ámbito de Aplicación 3
4. Diseño de las Instalaciones 4
5. Zonificación 4
6. Limitaciones del Flujo Hemisférico Superior 5
7. Características Fotométricas de los Pavimentos 5
8. Protección del Medio Ambiente 6
9. Régimen Estacional y Horario de Usos del Alumbrado Exterior 7
10. Alumbrado Vial y Alumbrados Específicos 8
11. Alumbrado de Túneles y Pasos inferiores 8
12. Alumbrado de Aparcamientos al Aire Libre 8
13. Alumbrado Ornamental 8
14. Alumbrado de Instalaciones Deportivas y Recreativas exteriores 9
15. Alumbrado de Áreas de Trabajo exteriores 9
16. Alumbrado de Seguridad 10
17. Alumbrado de Carteles y Anuncios Luminosos 10
18. Alumbrado de Escaparates 10
19. Alumbrado Festivo y Navideño 11
20. Mantenimiento de las instalaciones 11
21. Garantía del cumplimiento de esta ordenanza en instalaciones privadas 12
22. Garantía del Cumplimiento de esta Ordenanza en Instalaciones Públicas 13
23. Facultades de Inspección y Control 13
24. Suspensión de Obras y Actividades 14
25. Disposiciones Adicionales 14
26. Disposiciones Transitorias 14
27. Disposiciones Finales 15

ANEXO: REQUERIMIENTOS TÉCNICOS Y NIVELES DE ILUMINACIÓN QUE DEBEN CUMPLIR LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO EXTERIOR 16

1. Requisitos Técnicos de las Lámparas 16
2. Requisitos Técnicos de los Equipos Auxiliares 16
3. Requisitos Técnicos de las Luminarias y Proyectores 16
4. Requisitos Técnicos para el encendido y apagado de la Instalación 21

CVE-2016-3030

5. Requisitos Técnicos para la Regulación del Nivel Luminoso 21
6. Requisitos Técnicos de los Sistemas de Gestión Centralizada 22
7. Requisitos Técnicos de los Tipos de Materiales 22
8. Niveles de Iluminación 22
9. Alumbrados específicos 29
10. Alumbrado Ornamental 31
11. Alumbrados de instalaciones deportivas y recreativas exteriores 31
12. Alumbrados de Áreas de Trabajo Exteriores 31
13. Alumbrados para Vigilancia y Seguridad Nocturna 31
14. Alumbrados de señales, carteles y anuncios luminosos 32
15. Alumbrados festivo y navideño 32
DEFINICIONES TÉCNICAS DE ACUERDO AL REAL DECRETO 1.890/2008, DE 14 DE NOVIEMBRE, *REGLAMENTO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN INSTALACIONES DE ALUMBRADO EXTERIOR Y SUS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS ITC-EA-01 A EA-07.* 33
Eficacia Energética o Eficacia Luminosa 33
Factor de Utilización 33
Flujo Luminoso 33
Flujo Hemisférico Superior de la Luminaria (FHS %) 33
Flujo Hemisférico Superior Instalado de la Luminaria (FHS_{inst} %) 33
Flujo Hemisférico Inferior de la Luminaria (FHI %) 33
Iluminancia Horizontal en un Punto de una Superficie 33
Iluminancia Media Horizontal 34
Iluminancia Mínima Horizontal 34
Iluminancia Vertical en un Punto de una superficie 34
Intensidad Luminosa 34
Luminancia o Brillo en un Punto de una superficie 34
Luminancia Media de una superficie 34
Luz Perturbadora 34
Rendimiento de una Luminaria 35
Uniformidad Global de Luminancias 35
Uniformidad Longitudinal de Luminancias 35
Uniformidad Media de Iluminancias 35
Uniformidad General de Iluminancias 35
Utilancia 35
Zona 35

CVE-2016-3030

ORDENANZA MUNICIPAL DE ALUMBRADO EXTERIOR PARA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE MEDIANTE LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

1. Objeto

Establecer las condiciones que deben cumplir las instalaciones de alumbrado exterior, tanto públicas como privadas, situadas en el municipio, con el fin de mejorar la protección del medio ambiente mediante un uso eficiente y racional de la energía que consumen y la reducción del resplandor luminoso nocturno, sin menoscabo de la seguridad vial, de los peatones y propiedades, que deben proporcionar dichas instalaciones. Queda regulado por el *Real Decreto 1.890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-EA-01 a 07*.

2. Finalidades

Tiene las siguientes finalidades:

a) Promover la eficiencia energética de los alumbrados exteriores mediante el ahorro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.
b) Mantener al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas en general.
c) Prevenir y corregir los efectos del resplandor luminoso nocturno en la visión del cielo.
d) Minimizar la intrusión luminosa en el entorno doméstico y por tanto, disminuir sus molestias y perjuicios.
e) Adecuar los requerimientos y características técnicas de las instalaciones de alumbrado exterior a las recomendaciones y normativas vigentes.

3. Ámbito de Aplicación

1 Será de aplicación, en el ámbito del municipio, a los proyectos, memorias técnicas de diseño y obras de alumbrado exterior, tanto públicos como privados, de nuevas instalaciones, así como de los proyectos de remodelación o ampliación de las existentes.

2 A los efectos de esta Ordenanza se considera alumbrado exterior a todo tipo de iluminación al aire libre y recintos abiertos, en zonas de dominio público o privado para su utilización nocturna, realizado con instalaciones estables o esporádicas.

3 De acuerdo con esta definición, el alumbrado exterior comprenderá los siguientes tipos de instalaciones de alumbrado:

- Alumbrado vial y alumbrados específicos.
- Alumbrado de túneles y pasos inferiores.
- Alumbrado de aparcamientos al aire libre.

CVE-2016-3030

- Alumbrado de fachadas de edificios y monumentos.
- Alumbrado de instalaciones deportivas y recreativas exteriores.
- Alumbrado de áreas de trabajo exteriores.
- Alumbrado de seguridad.
- Alumbrado de carteles y anuncios luminosos.
- Alumbrado de escaparates.
- Alumbrado festivo y navideño.

4 Están excluidos del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza:

- Puertos, aeropuertos, líneas de ferrocarril, instalaciones militares y de seguridad ciudadana, instalaciones y dispositivos de señalización de costas y señales marítimas, teleféricos y otros medios de transporte de tracción por cable, iluminación producida por la combustión de gas u otro tipo de combustible (plantas petroquímicas, refinerías, etc.), y, en general, aquellas instalaciones de competencia exclusiva estatal o autonómica.
- Cualquier otra instalación que la legislación y, en su caso, planificación estatal o autonómica establezcan como excepción a los sistemas de alumbrado.
- O cualquier instalación de alumbrado que se considere accesoria a obras de interés general, estatal o autonómico, o a una actividad de su competencia.

4. Diseño de las Instalaciones

Para el diseño de las instalaciones de alumbrado exterior se seguirán las recomendaciones de la Commission Internationale de l'Eclairage (CIE) relativas a los parámetros luminotécnicos, tomando los valores recomendados como niveles objetivos a conseguir y se cumplirán los Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación establecidos en el Anexo de esta Ordenanza.

5. Zonificación

1 Es la recogida en la Tabla 1 de la Instrucción Técnica Complementaria, ITC-EA-03. *Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta,* del Real Decreto 1.890/2008, de 14 de noviembre, *Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior*, zonas en función del siguiente criterio de clasificación:

Tabla 1. Clasificación de zonas de protección contra la contaminación luminosa

Clasificación de Zonas	***Descripción***
E1	***Áreas con Entornos o Paisajes Oscuros**: Observatorios astronómicos de categoría internacional, Parques Nacionales, Espacios de Interés Natural, áreas de protección especial (Red Natura, ZEPAs, etc.,…) donde las carreteras están sin iluminar.*
E2	***Áreas de Brillo o Luminosidad Baja:** Zonas periurbanas o extrarradios de las ciudades, Suelos Rústicos, áreas rurales y sectores generalmente situados fuera de las áreas residenciales urbanas o industriales, donde las carreteras están iluminadas.*

CVE-2016-3030

E3	***Áreas de Brillo o Luminosidad Media**:* *Zonas residenciales urbanas, donde los viales, calzadas y aceras, están iluminados.*
E4	***Áreas de Brillo o Luminosidad Alta**:* *Centros urbanos, zonas residenciales, sectores comerciales y de ocio, con elevada actividad durante la franja horaria nocturna.*

2 En virtud de esta clasificación, y salvo que concurran causas justificadas que autoricen su excepción en cada caso concreto, el municipio se clasifica en las siguientes zonas:

- E1: los suelos clasificados como Rústicos con Especial Protección Ecológica
- E3: los Suelos Urbanos
- E2: el resto del municipio

6. Limitaciones del Flujo Hemisférico Superior

Considerando que el flujo hemisférico superior instalado FHS_{inst}%, se define como la proporción en % del flujo de una luminaria que se emite sobre el plano horizontal que pasa por el centro óptico de la luminaria respecto al flujo total saliente de la luminaria, cuando la misma está montada en su posición de instalación, las luminarias a implantar en cada zona en que se ha clasificado el término municipal deberán ser tales, que el flujo hemisférico superior instalado FHS_{inst}% no supere los límites establecidos en la tabla:

Tabla 2. Valores Límite del Flujo Hemisférico Superior Instalado

Clasificación de Zonas	***Flujo Hemisférico Superior Instalado FHS_{inst} (%)***
E1	0%
E2	< o = 5%
E3	< o = 15%
E4	< o = 25%

7. Características Fotométricas de los Pavimentos

1 Siempre que las características constructivas, composición y sistema de ejecución resulten idóneas respecto a la textura, resistencia al deslizamiento, drenaje de la superficie, etc., en las calzadas de las vías de tráfico se recomienda utilizar pavimentos cuyas características y propiedades reflectantes resulten adecuadas para las instalaciones de alumbrado público.

CVE-2016-3030

2 En consecuencia, siempre que resulte factible, en las calzadas de las vías de tráfico se recomienda implantar pavimentos con un coeficiente de luminancia medio o grado de luminosidad Q0 lo más elevado posible y con un factor especular S1 que sea bajo.

8. Protección del Medio Ambiente

En orden a la protección del medio ambiente deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

1 Los nuevos proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior y de remodelaciones, ampliaciones o reformas de las existentes, deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y deben cumplir los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.

2 Los niveles de iluminación calculados en los proyectos y memorias técnicas de diseño y obtenidos en estas instalaciones, no deben superar los valores máximos establecidos en la ITC-EA-02 y en la presente Ordenanza para cada tipo de alumbrado. No obstante, podrán sobrepasarse los niveles luminosos hasta un 20%, sólo en casos excepcionales debidamente justificados.

3 La relación luminancia/iluminancia (L/E) debe contemplarse en la valoración de las prestaciones de las diferentes soluciones luminotécnicas, de forma que sea máxima al objeto que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.

4 Las luminarias y proyectores previstos en los proyectos y memorias técnicas de diseño, con la inclinación y reglajes recomendados por los fabricantes, una vez instaladas no deben rebasar los límites máximos del flujo hemisférico superior instalado FHS_{inst} y deben alcanzar los valores mínimos del rendimiento (η) y del factor de utilización (K) establecidos en esta Ordenanza.

5 Las nuevas instalaciones de alumbrado exterior, así como todas las existentes deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.

6 Las nuevas instalaciones y todas las existentes deben llevar incorporados, en las condiciones establecidas en la presente Ordenanza, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.

7 Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

CVE-2016-3030

8 Las instalaciones ejecutadas cumplirán con lo exigido en esta Ordenanza, especialmente lo establecido en el Anexo de Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación, según la zona donde se encuentre la instalación de alumbrado exterior.

9. Régimen Estacional y Horario de Usos del Alumbrado Exterior

1 Las instalaciones de alumbrado vial dispondrán de dispositivos para regular el nivel luminoso que permitan la reducción del flujo emitido aproximadamente hasta el 45% del servicio normal, a partir de las 24 horas de la noche en verano y de las 23 horas de la noche en invierno, sin detrimento de los parámetros de calidad, siempre que el tipo de lámparas instaladas lo permita. Esta reducción se llevará a cabo de acuerdo con lo dispuesto en los puntos 5 y 8 del Anexo de Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación de la presente Ordenanza.

2 En instalaciones de alumbrado de fachadas de edificios y monumentos, anuncios luminosos, festivos, feriales, deportivos o culturales, áreas de trabajo exterior, etc.,… se determinarán los ciclos de funcionamiento, debiendo disponer su instalación de relojes capaces de ser programados por ciclos diarios, semanales y mensuales.

3 Se establecen los siguientes horarios de apagado en verano:
- Calle: entre las 2 horas y las 5 horas
- Plaza e Iglesia: entre las 2 horas y las 6 horas
- Instalaciones deportivas y de recreo: entre las 24 horas y las 6 horas
- Alumbrado exterior de edificios y monumentos: entre las 24 horas y las 6 horas
- Áreas de trabajo exteriores: entre las 22 horas y las 6 horas
- Anuncios luminosos: entre las 24 horas y las 6 horas
- Iluminación de escaparates: entre las 24 horas y las 6 horas
- Proyectores y láseres con fines publicitarios y lúdicos entre las 24 horas y las 6 horas
- Alumbrados festivos y navideños: entre las 24 horas y las 6 horas

4 Se establecen los siguientes horarios de apagado en invierno:
- Calle: entre las 24 horas y las 5 horas
- Plaza e Iglesia: entre las 24 horas y las 6 horas
- Instalaciones deportivas y de recreo: entre las 22 horas y las 6 horas
- Alumbrado exterior de edificios y monumentos: entre las 24 horas y las 6 horas
- Áreas de trabajo exteriores: entre las 22 horas y las 6 horas
- Anuncios luminosos: entre las 24 horas y las 6 horas
- Iluminación de escaparates: entre las 24 horas y las 6 horas
- Proyectores y láseres con fines publicitarios y lúdicos entre las 24 horas y las 6 horas
- Alumbrados festivos y navideños: entre las 24 horas y las 6 horas

5 Estos límites horarios podrán variarse con la autorización expresa del Ayuntamiento. A efectos de las instalaciones a las que resulte de aplicación esta Ordenanza, que requieran iluminación en horarios de apagado, han de presentar al Ayuntamiento una memoria que justifique su necesidad.

CVE-2016-3030

10. Alumbrado Vial y Alumbrados Específicos

El alumbrado vial y los alumbrados específicos, definidos en los puntos 8 y 9 del Anexo de Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación, cumplirán con lo exigido en el Anexo de esta Ordenanza, especialmente:

1 Se ajustarán los niveles de iluminación a lo detallado en el punto 8 (tabla 6) del Anexo.

2 Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores cumplirán lo especificado en los puntos 1 a 3 y 7 del Anexo, mientras que el sistema de encendido y apagado, regulación del nivel luminoso y, en su caso, de gestión centralizada se ajustarán a lo establecido en los puntos 4 a 6 del citado Anexo.

11. Alumbrado de Túneles y Pasos inferiores

El alumbrado de túneles y pasos inferiores:

1 Se ajustará a los niveles de iluminación regulados en los capítulos 6 a 9 y anexos III a V de las "*Recomendaciones para la Iluminación de Carreteras y Túneles*" del Ministerio de Fomento de 1999.

2 Las luminarias, proyectores, lámparas y equipos auxiliares cumplirán lo determinado en el capítulo 10 de las "*Recomendaciones para la Iluminación de Carreteras y Túneles*" del Ministerio de Fomento de 1999.

3 Se prestará especial atención a la adecuación de los regímenes de iluminación a la hora natural, de forma que durante la noche no deberán permanecer en funcionamiento los regímenes de días soleados y/o nublados.

12. Alumbrado de Aparcamientos al Aire Libre

El alumbrado de aparcamientos al aire libre cumplirá con los Requisitos Técnicos y Niveles de Iluminación El alumbrado se realizará con estricto control del flujo luminoso fuera de la superficie iluminada y con el apantallamiento preciso.

13. Alumbrado Ornamental

El alumbrado de fachadas de edificios y monumentos cumplirá con los Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación establecidos en el Anexo de esta Ordenanza, especialmente:

1 Se ajustarán los niveles de iluminación a lo prescrito en el punto 11 del Anexo.

2 Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores cumplirán con lo preceptuado en los puntos 1 a 3 y 7 del Anexo. No obstante:

2.1 El alumbrado podrá realizarse con cualquier tipo de luminaria y proyector, preferentemente de arriba hacia abajo, impidiéndose la visión directa de las fuentes de luz. Se podrá iluminar de abajo hacia arriba, cuando se utilicen dispositivos que

CVE-2016-3030

eviten la emisión directa de la luz fuera del área a iluminar mediante sistemas ópticos adecuados y específicos para dicha instalación y/o apantallamiento suficiente.

2.2 Este alumbrado podrá efectuarse con cualquier tipo de lámpara que, en cada supuesto, contribuya mejor a realzar el monumento.

3 El alumbrado se ejecutará con estricto control del flujo luminoso fuera de la superficie iluminada y con el apantallamiento preciso.

4 La utilización de proyectores o láseres para uso cultural será regulada mediante el Art.9 y el límite horario podrá prolongarse para actividades singulares, en los términos de la correspondiente autorización.

5 El límite horario del alumbrado de fachadas y monumentos podrá prolongarse para actividades singulares, en los términos de la correspondiente autorización.

14. Alumbrado de Instalaciones Deportivas y Recreativas exteriores

El alumbrado de instalaciones deportivas y recreativas exteriores cumplirá con los Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación establecidos en el Anexo de esta Ordenanza, especialmente:

1 Se recomienda no superar los niveles de iluminación y características establecidas para cada tipo de actividad deportiva, según la normativa específica vigente.

2 Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores cumplirán lo establecido en los puntos 1 a 3 y 7 del Anexo. No obstante:

2.3 El alumbrado podrá realizarse con cualquier tipo de luminaria y proyector siempre que se ilumine de arriba hacia abajo, impidiéndose la visión directa de las fuentes de luz y dotados, en su caso, de apantallamiento suficiente.

2.4 Este alumbrado podrá efectuarse con cualquier tipo de lámpara, siempre que se seleccione la de mayor eficiencia (lm/w), para las necesidades cromáticas requeridas por la instalación.

3 El alumbrado se realizará con estricto control del flujo luminoso fuera de la superficie iluminada y con el apantallamiento preciso.

4 El límite horario podrá prolongarse para actividades singulares, en los términos de la correspondiente autorización.

15. Alumbrado de Áreas de Trabajo exteriores

El alumbrado de áreas de trabajo exteriores comprende las instalaciones de alumbrado al aire libre de superficies industriales y cumplirá con los Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación establecidos en el Anexo de esta Ordenanza, especialmente:

1 Se ajustarán los niveles de iluminación a lo especificado en el punto 13 del Anexo.

CVE-2016-3030

2 Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores cumplirán lo dispuesto en los puntos 1 a 3 y 7 del Anexo, mientras que el sistema de encendido y apagado, regulación del nivel luminoso y, en su caso, de gestión centralizada se ajustarán a lo establecido en los puntos 4 a 6 del mencionado Anexo.

3 El alumbrado se ejecutará con estricto control del flujo luminoso fuera de la superficie iluminada y con el apantallamiento preciso.

16. Alumbrado de Seguridad

Los alumbrados exteriores de edificios e industrias que formen parte de su propiedad particular y que permanezcan encendidos toda la noche por razones de seguridad, cumplirán con los Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación establecidos en el Anexo de esta Ordenanza, especialmente:

1 Se ajustarán los niveles de iluminación a lo determinado en el punto 14 del Anexo.

2 Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores cumplirán lo regulado en los puntos 1 a 3 y 7 del Anexo.

17. Alumbrado de Carteles y Anuncios Luminosos

El alumbrado de carteles y anuncios luminosos cumplirá con los Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación establecidos en el Anexo de esta Ordenanza, especialmente:

1 Se ajustarán los niveles de iluminación a lo detallado en el punto 15 del Anexo.

2 El alumbrado de los carteles iluminados se realizará con estricto control del flujo luminoso fuera de la superficie iluminada y con el apantallamiento preciso.

3 Este alumbrado podrá realizarse con cualquier tipo de lámpara de la mayor eficiencia energética posible.

4 La utilización de proyectores o láseres para uso publicitario será regulada mediante el Art.9 y el límite horario podrá prolongarse para actividades singulares, en los términos de la correspondiente autorización.

18. Alumbrado de Escaparates

En relación con el alumbrado de escaparates se han de cumplir las siguientes determinaciones:

1 Los valores luminotécnicos de estas instalaciones vendrán fijados por las necesidades de la propia actividad.

2 Estas instalaciones podrán utilizar cualquier tipo de lámpara.

3 La iluminación deberá realizarse de manera que se reduzca la salida de luz hacia el exterior.

CVE-2016-3030

19. Alumbrado Festivo y Navideño

1 Dado el carácter provisional del alumbrado ornamental de tipo festivo y navideño, no deberá cumplir con los Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación del Anexo, salvo lo especificado en el punto 16 en lo referente al uso de equipos eficientes.

2 Se establecerá un horario de encendido y apagado definido en el Art.9 de esta Ordenanza, así como los días de utilización.

20. Mantenimiento de las instalaciones

1 Considerando que este tipo de instalaciones están implantadas a la intemperie, con el consiguiente riesgo que supone que parte de sus elementos sean fácilmente accesibles, y teniendo en cuenta la función que, en materia de seguridad, de las personas y bienes, dichas instalaciones desempeñan, deberá establecerse un correcto mantenimiento, tanto preventivo como correctivo de las mismas, al objeto de conservar sus prestaciones en el transcurso del tiempo.

2 La programación del mantenimiento preventivo y su periodicidad se establecerá teniendo en cuenta la vida media y depreciación luminosa de las lámparas, ensuciamiento de las luminarias en función de su hermeticidad y grado de contaminación atmosférica, pintado de soportes, verificación y revisión de cuadros de alumbrado, etc. El mantenimiento preventivo, comprenderá la siguiente programación, con la periodicidad en las operaciones, que se señala:

a) Lámparas:

Reposición en instalaciones con funcionamiento permanente de 24 horas (túneles, pasos inferiores) ..... de 1 a 2 años

Reposición en instalaciones con funcionamiento nocturno..... de 2 a 4 años

b) Equipos Auxiliares:

Verificación de sistemas de regulación del nivel luminoso (reguladores en cabecera de línea y balastos de doble nivel) ..... 1 vez cada 6 meses

Reposición masiva equipos auxiliares (balastos, arrancadores y condensadores) ..... de 8 a 10 años

c) Luminarias:

Limpieza del sistema óptico y cierre (reflector, difusor)..... de 1 a 2 años

Control de las conexiones y de la oxidación con cada cambio de lámpara

Control de los sistemas mecánicos de fijación con cada cambio de lámpara

d) Centros de Mando y Medida:

Control del sistema de encendido y apagado de la instalación.....1 vez cada 6 meses

Revisión del armario.....1 vez al año

Verificación de las protecciones (interruptores y fusibles).....1 vez al año

CVE-2016-3030

Comprobación de la puesta a tierra.....1 vez al año

e) Instalación eléctrica:

Medida de la tensión de alimentación.....1 vez cada 6 meses

Medida del factor de potencia.....1 vez cada 6 meses

Revisión de las tomas de tierra.....1 vez al año

Verificación de la continuidad de la línea de enlace con tierra.....1 vez al año

Control del sistema global de puesta a tierra de la instalación ..... 1 vez al año

Comprobación del aislamiento de los conductores.....de 2 a 3 años

f) Soportes:

Control de la corrosión (interna y externa).....1 vez al año

Control de las deformaciones (viento, choques).....1 vez al año

Soportes de acero galvanizado (pintado primera vez).....15 años

Soportes de acero galvanizado (pintado veces sucesivas).....cada 7 años

Soportes de acero pintado ..... cada 5 años

Cuando en el transcurso del tiempo coincidan la reposición de lámparas y la limpieza de luminarias, ambas operaciones se ejecutarán de forma simultánea. La reposición masiva de lámparas y la limpieza de luminarias se completará efectuando el control de las conexiones y verificando el funcionamiento del equipo auxiliar.

3 El mantenimiento correctivo comprenderá las operaciones necesarias para la detección y reparación de averías con rapidez y buena calidad, de forma que se mejore la seguridad de este tipo de instalaciones de alumbrado exterior, pudiendo implantarse sistemas de gestión centralizada.

21. Garantía del cumplimiento de esta ordenanza en instalaciones privadas

1 Todas las instalaciones y aparatos de titularidad privada a los que, según el art.3 es aplicable esta Ordenanza, quedan sometidos a la exigencia de otorgamiento de licencia de actividad y funcionamiento o licencias equivalentes.

2 En la solicitud de la licencia de actividad se deberá adjuntar el proyecto o memoria técnica de diseño donde, para la solución luminotécnica adoptada, se justificarán los niveles de iluminación, el flujo hemisférico superior instalado (FHSinst), el factor de utilización (K) y la relación luminancia/iluminancia (L/E). Se presentará también una autocertificación del fabricante o certificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente, donde se especifique y acredite que se cumplen, el flujo hemisférico superior FHS%, rendimiento η%, factor de utilización (K%) y demás características para cada tipo de luminaria, lámpara y equipo, que se establecen en esta Ordenanza.

3 El otorgamiento de la licencia de funcionamiento o apertura o licencia equivalente que autorice el funcionamiento y la ocupación tras la realización de las obras, requerirá la

CVE-2016-3030

presentación de un certificado de que la instalación realizada resulta conforme al proyecto o memoria técnica de diseño.

22. Garantía del Cumplimiento de esta Ordenanza en Instalaciones Públicas

1 Los proyectos de alumbrado exterior en construcciones, instalaciones y viviendas financiados con fondos públicos o bajo control público, a excepción de los enumerados en el apartado 4 del art.3, se han de ajustar necesariamente a los criterios de prevención del resplandor luminoso nocturno que establece esta Ordenanza.

2 Se han de incluir en los pliegos de cláusulas administrativas de los contratos de obras, servicios y suministros los requerimientos que ha de cumplir necesariamente el alumbrado exterior para ajustarse a las determinaciones de la presente Ordenanza.

3 Los instrumentos de planeamiento y proyectos de obras en los que se incluyan determinaciones relativas a la red de alumbrado público, se redactarán de tal modo que se garantice el cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ordenanza.

23. Facultades de Inspección y Control

1 El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de esta Ordenanza, y, en especial, garantizará mediante los oportunos controles e inspecciones que:

a) Los proyectos o memorias técnicas de diseño de nuevas instalaciones de alumbrado, así como los de remodelación o ampliación de las existentes cumplan con los criterios de reducción del resplandor luminoso nocturno, entre los que se encuentran medidas de ahorro energético, establecidos en esta Ordenanza

b) Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores para la solución luminotécnica seleccionada en el proyecto o memoria técnica de diseño, se ajusten a las características y valores fijados en esta Ordenanza, por lo que exigirá que se acrediten dichos valores en el proyecto, mediante la presentación de un autocertificado del fabricante o certificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente.

c) Los niveles de iluminación proporcionados por las instalaciones proyectadas cumplan los niveles exigidos en esta Ordenanza. No obstante, podrán sobrepasarse los niveles luminosos hasta un 20%, sólo en casos excepcionales debidamente justificados.

d) Las nuevas instalaciones y todas las existentes que sean remodeladas, lleven incorporado sistemas de regulación y control del encendido y apagado, de acuerdo con las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

e) Comprobar que las instalaciones ejecutadas cumplan con lo exigido en esta Ordenanza.

2 Una vez comprobada la existencia de anomalías en las instalaciones o en su mantenimiento o cualquier actuación contraria a las determinaciones de la presente Ordenanza, el órgano municipal correspondiente practicará los requerimientos que tengan

CVE-2016-3030

lugar, y en su caso, dictará las órdenes de ejecución que correspondan para asegurar el cumplimiento de esta Ordenanza.

3 El Órgano Municipal Competente podrá acordar que la realización de inspecciones en las instalaciones para comprobar el cumplimiento de las previsiones de esta Ordenanza, se lleve a cabo por Entidades colaboradoras debidamente autorizadas.

4 Los hechos constados en el acta de inspección levantada por el personal acreditado a tal efecto por el Ayuntamiento, tendrán valor probatorio sin perjuicio de las pruebas que puedan presentar los interesados.

5 Las entidades, personas físicas o jurídicas sometidas a inspección tendrán la obligación de facilitar al máximo el desarrollo de las actuaciones de inspección y control.

24. Suspensión de Obras y Actividades

El Alcalde es competente para ordenar la revocación de las licencias y la suspensión de las obras de instalación que se realicen incumpliendo esta Ordenanza de acuerdo con la legislación urbanística.

25. Disposiciones Adicionales

Primera

Los alumbrados exteriores existentes a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, pueden mantener invariables sus condiciones técnicas, en los términos que establece la disposición transitoria primera, pero han de ajustar el régimen de usos horarios al que se determina en el Art.9 de esta Ordenanza, en el plazo máximo de 6 meses desde su entrada en vigor.

Segunda

El Ayuntamiento, por medio de ayudas que habilite para tal fin o informando de las ayudas que existan a nivel autonómico, estatal o europeo, colaborará con los interesados para garantizar la adaptación de los alumbrados exteriores de su término municipal a las prescripciones de la presente Ordenanza.

26. Disposiciones Transitorias

Primera

Las instalaciones de alumbrado exterior existentes a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se adaptarán progresivamente a las prescripciones de la misma en los elementos, apartados, tipos de materiales, etc. y plazos, a contar desde la entrada en vigor, que a continuación se detallan:

-Implantación sistema de regulación del nivel luminoso ..... 5 años.

-Cumplimiento de los niveles de iluminación ..... 5 años.

CVE-2016-3030

-Adaptación alumbrados de fachadas de edificios y monumentos (fuentes de luz de los proyectores ocultas a la visión directa e instalación de deflectores, pantallas y paralúmenes) ..... 3 años.

-Acomodación de las acciones de mantenimiento de las instalaciones de alumbrado a las operaciones y periodicidad determinadas en la normativa y recomendaciones vigentes ..... 3 años.

-Acondicionamiento de las luminarias para cumplir los valores establecidos para el rendimiento, factor de utilización y flujo hemisférico superior instalado ..... 7 años.

-Cualesquiera otras actuaciones e intervenciones que coadyuven a alcanzar los objetivos previstos en esta Ordenanza ..... 5 años.

Segunda

Todas las instalaciones de alumbrado exterior que se ejecuten con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, cumplirán en su totalidad las disposiciones de la misma.

27. Disposiciones Finales

Primera

El Ayuntamiento promoverá campañas de difusión y concienciación ciudadana en relación a la problemática que conlleva el consumo de energía y el resplandor luminoso nocturno.

Segunda

El Ayuntamiento, a la vista de los datos y resultados que suministre la experiencia en la aplicación de esta Ordenanza, impulsará con la periodicidad que se estime pertinente, las modificaciones y adaptaciones que convenga introducir.

Medidas cautelares

En el supuesto que se detecte la existencia de una actuación contraria a las determinaciones de esta Ordenanza, el Ayuntamiento requerirá al interesado, con audiencia previa, para que la corrija en el plazo más breve que, en cada caso, técnicamente sea posible de acuerdo con el informe de los servicios técnicos municipales.

En el caso de que el requerimiento sea desatendido, el Ayuntamiento acordará, por resolución motivada, y con audiencia previa del interesado, las medidas necesarias, como la ejecución subsidiaria, precintaje de la actividad, etc.,….

CVE-2016-3030

ANEXO: REQUERIMIENTOS TÉCNICOS Y NIVELES DE ILUMINACIÓN QUE DEBEN CUMPLIR LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO EXTERIOR

Requerimientos Técnicos

1. Requisitos Técnicos de las Lámparas

Se utilizarán las lámparas de mayor eficacia energética (lm/w) para los requerimientos cromáticos demandados por la instalación, salvo en la Zona E1 donde se deberán utilizar lámparas de vapor de sodio.

Su elección deberá justificarse, quedando su aceptación supeditada a los criterios municipales.

2. Requisitos Técnicos de los Equipos Auxiliares

La instalación del balasto serie de tipo inductivo será adecuada siempre que la tensión de la red de alimentación no fluctúe más del ±5%. Cuando se prevean variaciones constantes o permanentes a lo largo del tiempo superiores en la tensión de la red, resultará idónea la instalación de balastos serie de tipo inductivo con 2 tomas de tensión, aplicando la más conveniente. Si dichas oscilaciones de tensión son variables en el tiempo, será adecuado utilizar balastos autorreguladores, electrónicos o un sistema de estabilización de tensión en cabecera de línea.

Se instalarán arrancadores adecuados al tipo de lámpara, de forma que proporcionen a ésta los parámetros de funcionamiento establecidos por el fabricante. Las pérdidas en el equipo auxiliar -balasto electromagnético, arrancador y condensador-deberán ser inferiores al 20% (recomendable entre un 5 y un 15%), mientras que en el caso de balastos electrónicos dichas pérdidas no superarán el 5%.

3. Requisitos Técnicos de las Luminarias y Proyectores

Las luminarias a instalar cumplirán los siguientes puntos:

3.1. De conformidad con las situaciones de proyecto definidas en el punto 8 del Anexo de Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación, y según las características de las luminarias en cuanto a sistema óptico, fotometría, potencia de lámpara (capacidad), grado de hermeticidad y tipo de cierre, deberán ajustarse a los valores establecidos en las tablas 1 y 2 para lámparas de vapor de sodio a alta presión (S.A.P.) y halogenuros metálicos (H.M.), en lo referente a:

- Rendimiento mínimo (η).
- Factor de utilización mínimo (K) para diferentes relaciones a/h (altura del punto de luz/anchura de calzada).

CVE-2016-3030

- Flujo hemisférico superior instalado máximo (FHSinst), además de cumplir lo dispuesto en el art.6 de esta ordenanza.

Se procurará que la relación (L/E) luminancia/iluminancia sea máxima.

Para lámparas de vapor de mercurio, vapor de sodio a baja presión, descarga por inducción y fluorescencia, los valores del rendimiento (η) y factor de utilización (K) de las luminarias serán los establecidos en la tabla 3, además de procurar que la relación (L/E) luminancia/iluminancia sea máxima y cumplir las limitaciones del flujo hemisférico superior instalado (FHSinst), que disponen las tablas 1 y 2 y el art.6 de la presente Ordenanza.

TABLA 1: **Luminarias para el alumbrado de las vías de tráfico rodado de alta y moderada velocidad (situaciones de proyecto A y B)**

Tipo de Luminaria	**TIPO G**	**TIPO I**	**TIPO II V**	**TIPO II M**	**TIPO II A**	**TIPO III**
Sistema óptico	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Abierto	Abierto
Fotometría	Regulable	Regulable	Regulable	Regulable	Regulable	Fija
Capacidad	Hasta 600w s.a.p. 400w (R)	Hasta 400w s.a.p. 250w (R)	Hasta 250w s.a.p. 150w (R)	Hasta 250w s.a.p. 150w (R)	Hasta 250w s.a.p. 150w (R)	Hasta 250w s.a.p. 150w (R)
Hermeticidad sistema óptico EN-60.598	IP66 (R) IP65	IP66 (R) IP65	IP66 (R) IP65	IP66 (R) IP65	IP23	IP23
Cierre	Vidrio (R)	Vidrio (R)	Vidrio (R)	Metacrilato(R) Policarbonato	Sin cierre	Sin cierre
Rendimientos Lámpara S.A.P. y H.M:						
Tubular clara	>=70%	>=70%	>=70%	>=70%	>=65%	>=65%
Ovoide opal	>=60%	>=60%	>=60%	>=60%	>=60%	>=60%
Factor (*) de Utilización Lámpara (1) S.A.P. y H.M:						
Tubular clara						
a/h = 0´5	>=20%	>=20%	>=20%	>=18%	>=18%	>=18%
a/h = 1	>=38%	>=38%	>=38%	>=35%	>=30%	>=30%
a/h = 1´5	>=45%	>=45%	>=45%	>=40%	>=35%	>=35%
a/h = 2	>=50%	>=50%	>=50%	>=45%	>=40%	>=40%
Ovoide opal						
a/h = 0´5	>=18%	>=18%	>=18%	>=16%	>=15%	>=15%
a/h = 1	>=32%	>=32%	>=32%	>=30%	>=25%	>=25%
a/h = 1´5	>=37%	>=37%	>=37%	>=35%	>=30%	>=30%
a/h = 2	>=40%	>=40%	>=40%	>=40%	>=35%	>=35%
Flujo Hemisférico Superior Instalado (**)	<= 3%	<= 3%	<= 3%	<= 5%	<= 5%	<= 5%
Relación L/E (***)	L/E máx	L/E máx	L/E máx	L/E máx	L/E máx	L/E máx

(1) Si la anchura de la calzada es la mitad de la altura de montaje de las luminarias (a=h/2), la luminaria y su disposición geométrica deben ser tales que al menos el 20% del flujo de

CVE-2016-3030

la lámpara incida sobre la calzada. Idéntica interpretación corresponde para a/h=1 con 38%; a/h=1´5 con 45%; y a/h=2 con 50% para las luminarias Tipo I-G, Tipo I y Tipo II-V, para lámpara tubular clara.

(R) significa que entre las posibilidades establecidas en la tabla, resultan recomendables las que llevan este símbolo.

(*) Factor de Utilización K correspondiente a la calzada a iluminar. Depende además de la geometría de la Instalación, entendiendo por tal la disposición física de las luminarias en el espacio a iluminar.

(**) La instalación de las luminarias se efectuará con la inclinación y reglajes establecidos por el fabricante, de forma que el Flujo Hemisférico Superior Instalado, no supere los valores de la tabla.

(***) La relación luminancia/iluminancia (L/E) es fundamental y debe intervenir en la evaluación de las prestaciones de las diferentes soluciones propuestas en un proyecto de alumbrado. La luminaria luminaria que maximice la relación L/E para un mismo tipo de pavimento, será la que menos flujo emitido al cielo genere. Depende además de la geometría de la Instalación, propiedades reflectantes de los pavimentos y de la posición del observador.

TABLA 2: **Luminarias para el alumbrado de las vías de tráfico rodado de baja y muy baja velocidad, carriles bici y vías peatonales (situaciones de proyecto C, D y E)**

Tipo de Luminaria	**TIPO II-P**	**TIPO Peatonal**	**TIPO (1) Artístico**		**TIPO (1) Proyector**	**TIPO Globo**
Sistema óptico	Cerrado	Cerrado	Cerrado		Cerrado	Cerrado
Fotometría	Regulable	Regulable (R) Fija	Regulable (R) Fija		Regulable (R) Fija	Fija
Capacidad	Hasta 250w s.a.p. 150w (R)	Hasta 250w s.a.p. 100w (R)	Hasta 150w s.a.p. 100w (R)		Hasta 250w s.a.p. 150w (R)	Hasta 150w s.a.p. 100w (R)
Hermeticidad sistema óptico EN-60.598	IP65 (R) IP55	IP65 (R) IP55	IP65 (R) IP33		IP65 (R) IP54	IP54 (R) IP44
Cierre	Vidrio (R) Metacrilato Policarbonato	Vidrio (R) Metacrilato Policarbonato	Vidrio (R) Metacrilato Policarbonato		Vidrio (R) Metacrilato Policarbonato	Vidrio (R) Metacrilato Policarbonato
Rendimientos Lámpara S.A.P. y H.M:			Directo	Indirecto		
Tubular clara	>=70%	>=65%	>=60%	>=40%	>=65%	>=60%
Ovoide opal	>=60%	>=60%	>=55%	>=40%	>=50%	>=55%
Factor de Utilización Lámpara S.A.P. y H.M: (*)						

CVE-2016-3030

Tubular clara						
a/h = 0´5	>=18%	>=18%	>=15%	>=8%	>=15%	>=18%
a/h = 1	>=35%	>=30%	>=28%	>=15%	>=25%	>=28%
a/h = 1´5	>=40%	>=38%	>=33%	>=22%	>=30%	>=33%
a/h = 2	>=45%	>=42%	>=38%	>=25%	>=35%	>=38%
Ovoide opal						
a/h = 0´5	>=16%	>=15%	>=10%	>=8%	>=10%	>=10%
a/h = 1	>=30%	>=27%	>=25%	>=15%	>=25%	>=25%
a/h = 1´5	>=35%	>=32%	>=30%	>=22%	>=27%	>=30%
a/h = 2	>=40%	>=35%	>=35%	>=25%	>=30%	>=35%
Flujo (**) Hemisférico Superior Instalado	<= 5%	<= 5%	<=25%	<=25%	<= 5%	<=25%
Relación L/E (***)	L/E máx	L/E máx	L/E máx	L/E máx	L/E máx	L/E máx

(1) Faroles y aparatos de carácter histórico de cuidada estética, idóneos para la implantación en cascos antiguos y zonas monumentales, así como luminarias de diseño de carácter vanguardista.

(2) Si la anchura de la calzada es la mitad de la altura de montaje de las luminarias (a=h/2), la luminaria y su disposición geométrica deben ser tales que al menos el 16% del flujo de la lámpara incida sobre la calzada. Idéntica interpretación corresponde para a/h=1 con 30%; a/h=1´5 con 35%; y a/h=2 con 40% para la luminaria Tipo II-P, para lámpara ovoide opal.

(R) significa que entre las posibilidades establecidas en la tabla, resultan recomendables las que llevan este símbolo.

(*) Factor de Utilización K correspondiente a la calzada a iluminar. Depende además de la geometría de la Instalación, entendiendo por tal la disposición física de las luminarias en el espacio a iluminar.

(**) La instalación de las luminarias se efectuará con la inclinación y reglajes establecidos por el fabricante, de forma que el Flujo Hemisférico Superior Instalado, no supere los valores de la tabla.

(***) La relación luminancia/iluminancia (L/E) es fundamental y debe intervenir en la evaluación de las prestaciones de las diferentes soluciones propuestas en un proyecto de alumbrado. La luminaria luminaria que maximice la relación L/E para un mismo tipo de pavimento, será la que menos flujo emitido al cielo genere. Depende además de la geometría de la Instalación, propiedades reflectantes de los pavimentos y de la posición del observador.

TABLA 3: **Valores de los rendimientos y factores de utilización de las luminarias que utilizan lámparas de vapor de mercurio, sodio baja presión, inducción y fluorescencia**

Tipo de Lámpara	Vapor de mercurio	Sodio baja presión	Inducción	Fluorescencia
Rendimientos	>= 60%	>= 55%	>= 60%	>= 55%

CVE-2016-3030

Factor de Utilización (1)				
a/h = 0´5	>= 15%	>= 14%	>= 15%	>= 14%
a/h = 1	>= 25%	>= 22%	>= 25%	>= 22%
a/h = 1´5	>= 27%	>= 25%	>= 27%	>= 25%
a/h = 2	>= 30%	>= 28%	>= 30%	>= 28%

(1) Si la anchura de la calzada es la mitad de la altura de montaje de las luminarias (a=h/2), la luminaria y su disposición geométrica deben ser tales que al menos el 15% del flujo de la lámpara incida sobre la calzada. Idéntica interpretación corresponde para a/h=1 con 25%; a/h=1´5 con 27%; y a/h=2 con 30% para luminarias dotadas de lámparas de vapor de mercurio y descarga por inducción.

3.1.1. Al objeto de alcanzar los rendimientos η% mínimos establecidos en las tablas 2 y 3, se recomienda que las luminarias tipo artístico (faroles), tipo globo, etc. estén dotadas de sistema óptico.

3.1.2. El flujo hemisférico superior FHS%, rendimiento η%, factor de utilización K% y demás características para cada tipo de luminaria a instalar deberán ser garantizados por el fabricante, mediante una autocertificación o certificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente.

3.1.3. El Flujo hemisférico superior instalado FHSinst %, el Factor de utilización K% y la relación Luminancia/Iluminancia (L/E), deberán estar justificados en el proyecto para la solución luminotécnica adoptada. A efectos comparativos se utilizará el mismo tipo de pavimento (matriz de reflexión) en todos los cálculos de luminancia.

Los proyectores a instalar para alumbrado de aparcamientos al aire libre, fachadas de edificios y monumentos, alumbrado de instalaciones deportivas y recreativas exteriores y áreas de trabajo exteriores, cumplirán los siguientes puntos:

3.2. En lo que respecta al Rendimiento (η), Factor de utilización (K) y Flujo hemisférico superior instalado (FHSinst) se ajustarán a lo siguiente:

- Rendimiento (η) mínimo: con lámpara tubular clara 60% y con lámpara ovoide opal 55%.
- Factor de utilización (K) mínimo: comprendido entre un 20 y un 50%, con un valor medio del 35%. Se procurará que el factor de utilización sea lo más elevado posible.
- Flujo hemisférico superior instalado (FHSinst) máximo: adecuado a lo establecido en el artículo 6 de la Ordenanza.

3.2.1.- Estarán constituidos por sistema óptico con un grado de hermeticidad mínimo IP-55 y recomendable IP-66, con cierre de vidrio, cuerpo de inyección, extrusión o estampación de aluminio, así como de acero inoxidable y fotometría acorde con la iluminación proyectada.

CVE-2016-3030

3.2.2. Se instalarán en lo posible proyectores con distribución fotométrica simétrica respecto a un solo plano con cierre de vidrio horizontal, dado que el control del resplandor luminoso nocturno está relacionado con la distribución luminosa utilizada.

3.2.3. Para el resto de distribuciones luminosas se tendrá en cuenta que, cuanto más concentrante sea la distribución luminosa, es decir, con una abertura transversal débil, mayor será el control de la luz y, por tanto, resultará más sencillo limitar el resplandor luminoso nocturno.

3.2.4. En el caso de iluminación de grandes áreas, la inclinación de los proyectores no sobrepasará 70º, recomendándose que la misma sea inferior a 65º, con la finalidad de evitar el deslumbramiento y limitar el resplandor luminoso nocturno.

3.2.5. El flujo hemisférico superior FHS%, Rendimiento h%, Factor de utilización K% y demás características para cada tipo de proyector a instalar deberán ser garantizados por el fabricante, mediante una autocertificación o certificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente.

3.2.6. El Flujo hemisférico superior instalado FHS inst % y el Factor de utilización K%, deberán estar justificados en el proyecto para la solución luminotécnica adoptada.

4. Requisitos Técnicos para el encendido y apagado de la Instalación

El encendido y apagado de las instalaciones deberá efectuarse en función del mayor ahorro energético posible, cumpliendo las necesidades propias de la instalación, sin que se adelante el encendido ni se retrase el apagado, de forma que el consumo energético sea el estrictamente necesario. Además, en su caso, de los sistemas de gestión centralizada, el encendido y apagado de las instalaciones se llevará a cabo mediante: interruptor crepuscular o interruptor horario astronómico.

5. Requisitos Técnicos para la Regulación del Nivel Luminoso

De conformidad con lo dispuesto en los art.8 y 9 de la presente Ordenanza, se procederá a la regulación del nivel luminoso de la instalación de alumbrado mediante alguno de los sistemas siguientes: balastos serie de tipo inductivo para doble nivel de potencia, reguladores-estabilizadores en cabecera de línea o balastos electrónicos para doble nivel de potencia.

Para el establecimiento del porcentaje de ahorro energético proporcionado por los diferentes sistemas de regulación del nivel luminoso y la elección en cada caso de sistemas idóneo deberán considerarse las variaciones de tensión de la red, el estado de las líneas eléctricas de alimentación de los puntos de luz (posibles caídas de tensión, equilibrio de fases y armónicos), tipo de lámpara, etc.,… que podrán influir de forma diferente en el ahorro energético en función del sistema de regulación del nivel luminoso elegido, teniendo en cuenta que en

CVE-2016-3030

instalaciones con lámparas de halogenuros metálicos no es posible la regulación del nivel luminoso.

6. Requisitos Técnicos de los Sistemas de Gestión Centralizada

En las instalaciones de alumbrado podrán implantarse sistemas de gestión centralizada dotados, en su caso, de los correspondientes dispositivos en los puntos de luz, que recogen la información de la lámpara, equipo auxiliar y fusible; en los cuadros de alumbrado, que controlan el funcionamiento de los mismos y miden sus magnitudes y, por último, en la unidad de control remoto que recibe la información completa de los dos niveles anteriores.

7. Requisitos Técnicos de los Tipos de Materiales

Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores se ajustarán a lo establecido en las respectivas normas europeas EN, española UNE y de la Comisión Electrotécnica Internacional IEC. En lo relativo al comportamiento de los componentes electrónicos de los sistemas de encendido y apagado, de los sistemas de regulación del nivel luminoso, así como de los dispositivos que constituyen los sistemas de gestión centralizada de instalaciones de alumbrado público, se deberán efectuar como mínimo ensayos de aceptación de compatibilidad electromagnética, temperaturas y sus ciclos, seguridad, funcionamiento, hermeticidad y los complementarios exigidos por el Ayuntamiento.

8. Niveles de Iluminación

8.1. Alumbrado Vial

Se adecuarán los alumbrados de las vías a su correspondiente situación de proyecto, dotándola de los niveles de iluminación convenientes según se especifica a continuación.

La clasificación de las situaciones de proyecto y las clases de alumbrado en función de los tipos de usuarios de las vías de tráfico y su velocidad característica se establece en las tablas 4, 5, 6 y 7.

TABLA 4: **Clases de alumbrado para vías de tráfico rodado de alta velocidad, tipo A**

Situaciones de Proyecto	Tipos de Vías	Clases de alumbrado[0]
A1	- Carreteras de calzadas separadas con cruces a distinto nivel y accesos controlados (autopistas y autovías) *Intensidad de tráfico y complejidad del trazado[1]: Alta (IMD) > 25.000 Media (IMD) de 15.000 a 25.000 Baja (IMD) < 15.000 *Parámetros específicos[2] - Carreteras de calzada única de doble sentido y accesos limitados (vías rápidas) *Intensidad de tráfico y complejidad del trazado:	 ME1 ME2 ME3a

CVE-2016-3030

	Alta (IMD) > 15.000 Media y baja (IMD) < 15.000 *Parámetros específicos	ME1 ME2
A2	- Carreteras interurbanas sin aceras ni carril bici y Carreteras Locales *Intensidad de tráfico y complejidad del trazado: IMD > o = 7.000 IMD < 7.000 *Control del tráfico[3] y separación tipos de usuarios[4] *Parámetros específicos	ME1 o ME2 ME3a o ME4a
A3	- Vías colectoras y rondas de circunvalación - Carreteras interurbanas con accesos no restringidos - Vías urbanas de tráfico importante y de distribución urbana a distritos - Vías principales y travesía de poblaciones *Intensidad de tráfico y complejidad del trazado IMD > o = 25.000 IMD > o = 15.000 y < 25.000 IMD > o = 7.000 y < 15.000 IMD < 7.000 *Control del tráfico y separación tipos de usuarios *Parámetros específicos	ME1 ME2 ME3b ME4a o ME4a

[0]Para todas las situaciones de proyecto -A1 a A3-, cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior

[1]COMPLEJIDAD DEL TRAZADO DE LA CARRETERA:

Se refiere a la propia infraestructura y entorno visual. Los factores a tener en cuenta son:
-Número de carriles.
-Pendientes.
-Señalización.
Se deben considerar la entrada y salida de rampas, incorporaciones de tráfico y la Densidad de nudos (enlaces o intersecciones):
-hasta 3 km.
-mayor de 3 km.

[2]PARÁMETROS ESPECÍFICOS:

Los parámetros específicos dominantes para el grupo de situaciones de alumbrado A1 son:
-Intensidad media de tráfico (IMD).
-Separación de calzadas (no-si).
-Tipo de cruces (enlaces-intersecciones).
-Distancia entre enlaces y puentes (cada ± 3 km.).
-Densidad de intersecciones (cada ± 3 km.).
-Tipo principal de meteorología (seco-mojado).
Los parámetros específicos complementarios para ese grupo A1 se concretan en:
-Tramo singular (no-si).
-Dificultad en la tarea de conducción (normal-mayor de la normal).
-Complejidad del campo visual (normal-alta).
-Niveles de luminosidad ambiental (baja-media-alta).
Para situaciones de alumbrado A2 desaparecen la separación de calzadas y la distancia entre enlaces y puentes, mientras que para situaciones A3 únicamente no figura la distancia entre enlaces y puentes y, sin embargo, se incorpora el parámetro específico complementario vehículos aparcados (no-si).

[3]CONTROL DE TRÁFICO:

Existencia de señalización horizontal, vertical, marcas viales, balizamiento y sistemas de regulación del tráfico:
-Semáforos

CVE-2016-3030

-Regulaciones prioritarias
-Normas de prelación
La ausencia o escasez de control de tráfico se considerará pobre y viceversa.
[4]SEPARACIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE USUARIOS:
Existencia de carriles específicos (carril bus), o restricciones de uso a uno o más tipos de usuarios en una vía de tráfico. Cuando existe una buena separación de los distintos tipos de usuarios, puede ser apropiada una menor clase de alumbrado o nivel luminotécnico.

TABLA 5: **Clases de alumbrado para vías de tráfico rodado de moderada velocidad tipo B**

Situaciones de Proyecto	Tipos de Vías	Clases de alumbrado*
B1	- Vías urbanas secundarias de conexión a urbanas de tráfico importante - Vías distribuidoras locales y accesos a zonas residenciales y fincas *Intensidad de tráfico y complejidad del trazado: IMD > o = 7.000 IMD < 7.000 *Control del tráfico y separación de los distintos tipos de usuarios *Parámetros específicos	ME2/ME3c ME4b/ME5/ME6
B2	- Carreteras locales en áreas rurales *Intensidad de tráfico y complejidad del trazado: IMD > o = 7.000 IMD < 7.000 *Control del tráfico y separación tipos de usuarios *Parámetros específicos	ME2/ME3b ME4b/ME5

*Para todas las situaciones de proyecto -B1 y B2-, cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior

Los parámetros específicos -dominantes y complementarios- para la determinación de las clases de alumbrado o niveles de iluminación a aplicar (ME1 a ME6) en las situaciones de proyecto B1 y B2 son:
Parámetros DOMINANTES
-Tipo de cruces (enlaces-intersecciones).
-Densidad de intersecciones (cada ± 3 km.).
-Medidas geométricas para tráfico tranquilo.
-Dificultad en la tarea de conducción.
Parámetros COMPLEMENTARIOS:
-Flujo de tráfico de ciclistas.
-Existencia de vehículos aparcados.
-Complejidad del campo visual.
-Niveles de luminosidad ambiental.

TABLA 6: **Clases de alumbrado para vías de tráfico rodado de baja, muy baja velocidad y carriles bici tipos C y D**

Situaciones de Proyecto	Tipos de Vías	Clases de alumbrado*
C1	Carriles bici independientes a lo largo de la calzada, entre ciudades en área abierta y de unión en zonas urbanas *Parámetros específicos dominantes[1]	

CVE-2016-3030

	Flujo de tráfico de ciclistas Alto Normal *Parámetros específicos complementarios[2] Niveles de luminosidad ambiental	 S1/S2 S3/S4
D1-D2	- Áreas de aparcamiento en autopistas o autovías - Aparcamiento en general - Estaciones de autobuses *Parámetros específicos dominantes[1] Flujo de tráfico de peatones Alto Normal *Parámetros específicos complementarios Niveles de luminosidad ambiental	 CE1A/CE2 CE3/CE4
D3-D4	- Calles residenciales suburbanas con a lo largo de la calzada - Zonas de velocidad muy limitada *Parámetros específicos dominantes Flujo de tráfico de peatones Alto Normal *Parámetros específicos complementarios[2] Niveles de luminosidad ambiental	 CE2/S1/S2 S3/S4
*Para todas las situaciones de proyecto -C1 y D1 a D4-, cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior		

TABLA 7: **Clases de alumbrado para vías peatonales tipo E**

Situaciones de Proyecto	Tipos de Vías	Clases de alumbrado*
E1	- Espacios peatonales de conexión, calles peatonales, y aceras a lo largo de la calzada - Paradas de autobús con zonas de espera - Áreas comerciales peatonales *Parámetros específicos dominantes[1] Flujo de tráfico de ciclistas Alto Normal *Parámetros específicos complementarios[2] Niveles de luminosidad ambiental	 CE1A/CE2/S1 S2/S3/S4
E2	- Zonas comerciales con acceso restringido y uso prioritario de peatones *Parámetros específicos dominantes[1] Flujo de tráfico de peatones Alto Normal *Parámetros específicos complementarios Niveles de luminosidad ambiental	 CE1A/CE2/S1 S2/S3/S4
*Para todas las situaciones de alumbrado -E1 y E2-, cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior		

[1]PARÁMETROS ESPECÍFICOS DOMINANTES:
Situaciones de proyecto C1

CVE-2016-3030

-Medidas geométricas para tráfico tranquilo (no-si).
-Flujo de tráfico de ciclistas (normal-alto).
-Reconocimiento facial (innecesario-necesario).
-Riesgo de criminalidad (normal-mayor de lo normal).
Situaciones de proyecto D1 y D2:
-Medidas geométricas para tráfico tranquilo (no-si).
-Flujo de tráfico de peatones (normal-alto).
-Reconocimiento facial (innecesario-necesario).
-Riesgo de criminalidad (normal-mayor de lo normal).
-Dificultad en la tarea de conducción (normal-mayor de lo normal).
Situaciones de proyecto D3 y D4:
-Medidas geométricas para tráfico tranquilo (no-si).
-Flujo de tráfico de peatones y ciclistas (normal-alto).
-Reconocimiento facial (innecesario-necesario).
-Riesgo de criminalidad (normal-mayor de lo normal).
-Dificultad en la tarea de conducción (normal-mayor de lo normal).
-Vehículos aparcados (no-si).
Y para Situaciones de proyecto E1 y E2:
-Riesgo de criminalidad (normal-mayor de lo normal).
-Reconocimiento facial (innecesario-necesario).
-Flujo de tráfico de peatones (normal-alto).

[2]PARÁMETROS ESPECÍFICOS COMPLEMENTARIOS:
Situaciones de proyecto C1, D1, D2, E1 y E2, el único parámetro son los
-Niveles de luminosidad ambiental (baja-media-alta).
Situaciones de proyecto D3 y D4:
-Reconocimiento facial (innecesario-necesario).
-Riesgo de criminalidad (normal-mayor de lo normal).
-Complejidad del campo visual (normal-alto).
-Niveles de luminosidad ambiental (baja-media-alta).

Para las situaciones de proyecto C, D y E, en las Tablas 6 y 7, existen varias alternativas de elección de la clase de alumbrado o nivel de iluminación, debiendo adoptar la que proceda en cada caso, en función de los parámetros específicos dominantes que suponen exigencias y los complementarios que implican recomendaciones. Una vez identificada la vía en cuestión con una clase de alumbrado, se definirán los valores luminotécnicos que deben cumplir. Así:

9.1. Valores luminotécnicos
Situaciones de Proyecto A y B, con calzadas secas

En la tabla 8 se detallan los niveles de iluminación que corresponden a cada clase de alumbrado de la serie ME:

TABLA 8: **Clases de alumbrado serie ME (Calzadas secas)**

Clase de alumbrado[1]		Luminancia de la superficie de la calzada en condiciones secas			Deslumbramiento perturbador	Iluminación de alrededores
		Luminancia[4] media Lm (cd/m^2)	Uniformidad global U_0	Uniformidad Longitudinal U_1	Incremento Umbral TI(%)[2]	Relación entorno SR[3]
ME1		2	0'4	0'7	10	0'5
ME2		1'5	0'4	0'7	10	0'5
ME3	a	1	0'4	0'7	15	0'5
	b			0'6		
	c			0'5		
ME4	a	0'75	0'4	0'6	15	0'5

CVE-2016-3030

b			0'5		
ME5	0'5	0'35	0'4	15	0'5
ME6	0'3	0'35	0'4	15	-

[1] Los niveles de la tabla son valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado, a excepción de TI, que son valores máximos iniciales. A fin de mantener estos niveles de servicio, debe considerarse un factor de mantenimiento (f_m) elevado dependiendo del tipo de luminaria, grado de contaminación del aire y modalidad del mantenimiento preventivo.

[2] Cuando se utilicen fuentes de luz de baja luminancia -lámparas fluorescentes y de vapor de sodio a baja presión-, puede permitirse un incremento de 5% del umbral, TI.

[3] La relación entorno SR debe aplicarse en aquellas vías de tráfico rodado donde no existan otras áreas adyacentes a la calzada con sus propios requerimientos. La anchura de las bandas adyacentes para la relación entorno SR, será igual como mínimo a la de un carril de tráfico, recomendándose a ser posible 5 m. de anchura.

[4] Los valores de luminancia dados pueden convertirse en valores de iluminancia, multiplicando los primeros por el coeficiente R (según C.I.E.) del pavimento utilizado, tomando un valor de 15 cuando éste no se conozca.

Situaciones de Proyecto C, D y E

En la tabla 8 se detallan los niveles de iluminación que corresponden a cada clase de alumbrado de la serie ME:

TABLA 9: **Clases de alumbrado serie S**

Clase de alumbrado*	Iluminancia Horizontal en el Área de la calzada		
	Iluminancia Media E_m (lux)	Iluminancia mínima E_{min} (lux)	Uniformidad Media U_m (%)
S1	15	5	33
S2	10	3	30
S3	7'5	1'9	25
S4	5	1	20

*Los niveles de la tabla son valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado, a excepción de TI, que son valores máximos iniciales. A fin de mantener estos niveles de servicio, debe considerarse un factor de mantenimiento (f_m) elevado dependiendo del tipo de luminaria, grado de contaminación del aire y modalidad del mantenimiento preventivo.

Niveles de iluminación de zonas especiales de viales

Una zona de un vial se considera especial debido a los problemas específicos de visión y maniobras que tienen que realizar los vehículos que circulan por ella, tales como enlaces e intersecciones, glorietas y rotondas, zonas de reducción del número de carriles o disminución del ancho de la calzada, curvas y viales sinuosos en pendiente, zonas de incorporación de nuevos carriles o pasos inferiores. En los carriles-bici o zonas peatonales (vías tipo C o E), no se considera que existan este tipo de zonas especiales.

Se tendrá en cuenta, por orden de prelación, los siguientes criterios:

a) Criterio de Luminancia
Si la zona especial es parte de una vía de tipo A o B, se aplicarán los niveles basados en la luminancia de la superficie de la calzada de las series ME de la tabla anterior, de forma que la clase de alumbrado que se establezca será un grado superior al de la vía a la que corresponde dicho espacio. Si confluyen varias vías en una zona especial, tal y como puede suceder en los cruces, la clase de alumbrado será un grado superior al de la vía que tenga la clase de alumbrado más elevada.

b) Criterio de Iluminancia

CVE-2016-3030

Si la zona especial es parte de una vía de tipo D o cuando resulte impracticable aplicar el criterio de luminancia, debido a que la distancia de visión sea inferior a los 60 m. (valor mínimo que se utiliza para el cálculo de luminancia), y cuando no se pueda situar adecuadamente al observador debido a la sinuosidad y complejidad del trazado de la carretera, se utilizará el criterio de iluminancia, se aplicará el criterio de iluminancia, con unos niveles de iluminación que corresponden a las clases de alumbrado de la serie CE de clases de alumbrado de la tabla 10 (9 de la ITC-EA-02). Entre las clases de alumbrado CE1 y CE0, podrá adoptarse un nivel de iluminancia intermedio.

TABLA 10: **Clases de alumbrado serie CE**

Clase de alumbrado*	Iluminancia Horizontal	
	Iluminancia Media E_m (lux)	Uniformidad Media U_m (%)
CE_0	50	0'4
CE_1	30	0'4
CE_1A	25	0'4
CE_2	20	0'4
CE_3	15	0'4
CE_4	10	0'4
CE_5	7'5	0'4

*Los niveles de la tabla son valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado, a excepción de TI, que son valores máximos iniciales. A fin de mantener estos niveles de servicio, debe considerarse un factor de mantenimiento (f_m) elevado dependiendo del tipo de luminaria, grado de contaminación del aire y modalidad del mantenimiento preventivo.

Considerando, de conformidad con la tabla 12, que las clases de alumbrado ME y CE de idéntica numeración, por ejemplo CE_3 y ME_3, son de similar nivel de iluminación, cuando se utilice el criterio de iluminancia, la clase de alumbrado que se defina para el tramo singular será un grado superior al de la vía de tráfico al que corresponde ese tramo singular.

En el supuesto de un tramo singular en el que incide una vía con clase de alumbrado ME_1, el tramo singular continuará también como clase de alumbrado ME_1 o su equivalente CE_1. Cuando ese tramo singular ofrezca una especial complejidad y una elevada potencialidad de riesgo de accidentes, en la más desfavorable de las situaciones y circunstancias, al tramo le corresponderá una clase de alumbrado CE_0 (50 lux) o su similar nivel de luminancia 3'3 cd/m^2. En situaciones intermedias podrán adoptarse clases de alumbrado comprendidas en el intervalo entre las clases de alumbrado CE_1 y CE_0, correspondientes a niveles de iluminancia de 35, 40 y 45 lux o sus valores similares 2'3-2'7 y 3 cd/m^2 respectivamente.

Cuando no se precise un requerimiento exhaustivo en la limitación del deslumbramiento o en el control del resplandor luminoso nocturno, podrán adoptarse las clases de intensidad G_1, G_2 y G_3 establecidas en la tabla 11. En el supuesto de que la tipología del tramo singular, debido a su configuración, complejidad y potencial peligrosidad, obligue a una mayor limitación del deslumbramiento o del control del resplandor luminoso nocturno, se deberán elegir las clases de intensidad G_4 y G_5 y, únicamente en casos extremos, se exigirá la clase de intensidad G_6.

TABLA 11: **Clases G de intensidad luminosa de las luminarias**

Clase de intensidad	Intensidad máxima (cd/klm) *			Otros requerimientos
	70º≤γ<80º	80º≤γ<90º	γ≥90º	

CVE-2016-3030

G1	-	200	50	Ninguno
G2	-	150	30	Ninguno
G3	-	100	20	Ninguno
G4	500	100	10	Intensidades mayores de 95º deben ser 0
G5	350	100	10	
G6	350	100	0	Ninguno

*Todas las intensidades son proporcionales al flujo de la lámpara para 1.000 lm.

NOTA: Las clases de intensidad G1, G2 y G3 corresponden a distribuciones fotométricas "semi cut-off" y "cut-off", conceptos utilizados tradicionalmente en los requerimientos luminosos. Las clases de intensidad G4, G5 y G6 se asignan a luminarias con distribución "cut-off" muy fuerte, como por ejemplo luminarias con cierre de vidrio plano, en cualquier posición cercana a la horizontal de la apertura o estrictamente en la posición horizontal.

Clases de alumbrado de similar nivel de iluminación

Especificados los valores luminotécnicos correspondientes a las clases de alumbrado serie ME (tabla 8), serie S (tabla 9) y serie CE (tabla 10), las clases de alumbrado de similar nivel de iluminación son las:

TABLA 12: **Clases de de similar nivel de iluminación**

Comparable por columnas						
CE0	ME1 CE1	ME2 CE2	ME3 CE3 S1	ME4 CE4 S2	ME5 CE5 S3	ME6 S4

Variaciones temporales de las clases de alumbrado

Al objeto de ahorrar energía y reducir el resplandor luminoso nocturno, en todas las situaciones de proyecto A, B, C, D y E, siempre que quede garantizada la seguridad de los usuarios de las vías de tráfico, podrá variarse temporalmente la clase de alumbrado a otra inferior a ciertas horas de la noche en las que disminuya sustancialmente la intensidad de tráfico, llevándolo a cabo mediante el correspondiente sistema de regulación del nivel luminoso. En tramos singulares no se deberán realizar variaciones temporales de la clase de alumbrado.

Cuando se reduzca el nivel de iluminación, es decir, se varíe la clase de alumbrado a una hora determinada (apagado de media noche), los cambios serán tales que, si la luminancia media se reduce a una clase inferior por ejemplo, pasar de M2 a M3, deberán cumplirse los criterios de uniformidad de luminancia y deslumbramiento establecidos en la tabla 8. Respecto a la uniformidad longitudinal de luminancia, dentro de la misma clase de alumbrado, siempre que sea posible se elegirá el valor más elevado

9. Alumbrados específicos

Comprenden los alumbrados de pasarelas peatonales, escaleras, rampas, pasos subterráneos peatonales, alumbrado adicional de pasos de peatones, alumbrado de parques y jardines, pasos a nivel de ferrocarril, fondos de saco, glorietas y rotondas, túneles y pasos inferiores, aparcamientos de vehículos al aire libre y áreas de trabajo exteriores, así como cualquier otro que pueda asimilarse a los anteriores.

9.1. Pasarelas peatonales, escaleras y rampas

La clase de alumbrado o nivel luminoso será CE2 y, en caso de riesgo de inseguridad ciudadana, podrá adoptarse la clase CE1. Cuando existan escaleras y rampas de acceso, la

CVE-2016-3030

iluminancia en el plano vertical no será inferior al 50% del valor en el plano horizontal de forma que se asegure una buena percepción de los peldaños.

9.2. Pasos subterráneos peatonales

La clase de alumbrado será CE1, con una uniformidad media de 0'5 pudiendo elevarse, en el caso de que se estime un riesgo de inseguridad alto, a CE0 y la misma uniformidad. En el supuesto que la longitud del paso subterráneo peatonal lo exija, deberá preverse un alumbrado diurno con un nivel luminoso de 100 lux y una uniformidad media de 0'5.

9.3. Alumbrado adicional de pasos peatonales

En el alumbrado adicional de los pasos de peatones, cuya instalación será prioritaria en aquellos pasos sin semáforo, la iluminancia de referencia mínima en el plano vertical de 40 lux, y una limitación en el deslumbramiento G2 en la dirección de circulación de vehículos y G3 en la dirección del peatón (tabla 11). La clase de alumbrado será CE1 en áreas comerciales e industriales y CE2 en zonas residenciales.

9.4. Alumbrado de parques y jardines

Los viales principales, tales como accesos al parque o jardín, sus paseos y senderos, áreas de estancia, escaleras, glorietas, taludes, etc.,… que estén abiertas al público durante las horas nocturnas, deberán iluminarse como las vías de tipo E.

9.5. Alumbrado de pasos a nivel de ferrocarril

El nivel de iluminación sobre la zona de cruce, comenzando como mínimo 40 m. antes de éste y finalizando 40 m. después, nunca será inferior a CE2, recomendándose una clase de alumbrado CE1.

9.6. Alumbrado de fondos de saco

El alumbrado de una calzada en fondo de saco se ejecutará de forma que se señale con exactitud a los conductores donde se acaba la calzada. El nivel de iluminación mínimo será CE2.

9.7. Alumbrado de glorietas y rotondas

Además de la iluminación de la glorieta el alumbrado deberá extenderse a las vías de acceso a la misma, en una longitud adecuada de al menos de 200 m. en ambos sentidos.

Los niveles de iluminación para glorietas son un 50% mayores que los niveles de los accesos o entradas, recomendándose los niveles mínimos siguientes:

- Iluminancia media horizontal $E_m \geq 40$ lux.
- Uniformidad media $U_m \geq 0'5$.
- Deslumbramiento máximo GR ≤ 45

En zonas urbanas o en carreteras dotadas de alumbrado público, el nivel de iluminación de las glorietas será como mínimo un grado superior al del tramo que confluye con mayor nivel de iluminación, cumpliéndose en todo caso lo dispuesto en lo relativo a *zonas especiales* en el anterior punto 8 del Anexo de Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación.

9.8. Alumbrados de túneles y pasos inferiores

Se ajustarán los niveles de iluminación a lo especificado en la "Guía para alumbrado de Túneles de Carreteras y pasos inferiores" Publicación CIE 88:2004.

CVE-2016-3030

10. Alumbrado Ornamental

Se consideran alumbrados ornamentales la iluminación de fachadas de edificios, monumentos, estatuas, murallas, fuentes, etc., y paisajística de ríos, riberas, frondosidades, equipamientos acuáticos, etc.,…. Los valores de referencia de los niveles de iluminancia media en servicio, con mantenimiento de la instalación, del alumbrado ornamental serán los establecidos en la Tabla 11 de la ITC-EA-02.

Para limitar el intrusismo de luz en las viviendas o espacios ocupados se deberán cumplir los máximos valores de brillo (cd/m^2) en la iluminación de fachadas de edificios o monumentos, que se indican en la siguiente tabla atendiendo a la zonificación del municipio:

Parámetro luminotécnico	Condición de aplicación	E1	E2	E3	E4
Luminancia media o brillo de la superficie de los edificios o monumentos iluminados (L_m) en cd/m^2	Obtenido como múltiplo de la iluminación media y del factor de reflexión	5 cd/m^2	5 cd/m^2	10 cd/m^2	25 cd/m^2

En todo caso, se deberán cumplir los valores máximos de luminancia media, establecidas para cada zona E1 a E4 en la Tabla 3 de la ITC-EA-03.

11. Alumbrados de instalaciones deportivas y recreativas exteriores

Se recomienda no superar los niveles de iluminación y características establecidas para cada tipo de actividad deportiva según la normativa específica recogida en las Publicaciones CIE números 42, 45, 57, 67, 83 y 112.

12. Alumbrados de Áreas de Trabajo Exteriores

Se considerarán como valores de referencia, los niveles de iluminación especificados enla Norma EN 12464-2:2007.

Podrá abordarse la realización de la instalación de alumbrado mediante soportes de gran altura, siempre y cuando se lleve a cabo un control riguroso del deslumbramiento. Todo ello, sin perjuicio de la instalación, en su caso, de sistemas ópticos adecuados, deflectores, rejillas, paralúmenes y otros dispositivos antideslumbrantes.

13. Alumbrados para Vigilancia y Seguridad Nocturna

Es el correspondiente a la iluminación de fachadas y áreas destinadas a actividades industriales, comerciales, de servicios, deportivas y recreativas, etc., con fines de vigilancia y seguridad durante la noche.

Se cumplirán los valores de la siguiente tabla, en donde se establecen los niveles de iluminancia media vertical en fachada del edificio y horizontal en las inmediaciones del mismo, en función de la reflectancia o factor de reflexión **ρ** de la fachada:

Niveles de iluminación media

Factor de reflexión fachada edificio	Iluminancia Media E_m (lux)[1]	
	Vertical en fachada[2]	Horizontal en inmediaciones*
Muy clara ρ=0'6	1	1
Normal ρ=0'3	2	2
Oscura ρ=0'15	4	2
Muy oscura ρ=0'075	8	4

CVE-2016-3030

[1] Los niveles de la tabla son valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado. A fin de mantener estos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0'8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire.
[2] La iluminancia media vertical sólo se considerará hasta una altura de 4 m. desde le suelo
Nota: La uniformidad media de iluminancia recomendable para este tipo de alumbrado de seguridad será de 0'3

En las áreas destinadas a actividades industriales, comerciales, de servicio, deportivas, recreativas, etc., los niveles de referencia medios de iluminancia serán:

- Área de riesgo normal: 5 lux
- Área de riesgo elevado: 20 lux
- Área de alto riesgo: 50 lux

Para la obtención de los niveles anteriores se admitirá la instalación de un sistema de alumbrado de seguridad temporizado, activado por detectores de presencia.

14. Alumbrados de señales, carteles y anuncios luminosos

La luminancia máxima de los carteles, señales –NO DE TRÁFICO-, alumbrado de escaparates, mobiliario urbano y edículos como marquesinas, cabinas telefónicas, anuncios iluminados y/o luminosos, etc., se limitará en función del tamaño de la superficie luminosa de acuerdo con los valores recomendados en la siguiente tabla:

Luminancia máxima en superficies luminosas	
Superficie luminosa en m^2	**Luminancia en cd/m^2**
≤ 0'5	1.000
0'5 < S ≤ 2	800
2 < S ≤ 10	600
S > 10	400

En consonancia con la zonificación municipal, la luminancia máxima de los carteles y anuncios luminosos e iluminados se ajustará a los valores de la tabla 3 de la ITC-EA-03:

Parámetro luminotécnico	Clasificación de zonas			
	E1	E2	E3	E4
Luminancia máxima cd/m^2	50	400	800	1.000

Notas: En zona E1 debe permanecer apagado en el horario de reducción (media noche).

15. Alumbrados festivo y navideño

Lo establecido en el punto 7 de la ITC-EA-02. Se priorizará el uso de equipos eficientes como:
-Lámparas de baja potencia inferior a 15w, preferentemente de 5w.
-Hilo luminoso con microbombillas.
-Fibra óptica.
-Hologramas.

CVE-2016-3030

DEFINICIONES TÉCNICAS DE ACUERDO AL REAL DECRETO 1.890/2008, DE 14 DE NOVIEMBRE, *REGLAMENTO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN INSTALACIONES DE ALUMBRADO EXTERIOR Y SUS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS ITC-EA-01 A EA-07.*

Eficacia Energética o Eficacia Luminosa

Es la relación entre el flujo luminoso emitido por una fuente de luz y la potencia consumida. Se expresa en lm/w (lúmenes/vatio).

Factor de Utilización

Es la relación entre el flujo útil (φ_u) procedente de la luminaria que llega a la calzada o superficie de referencia a iluminar y el flujo emitido por la lámpara o lámparas (φ_l) instaladas en la luminaria. Su símbolo es $\mathbf{F_u}$ y carece de unidades.

$$F_u = \varphi_u / \varphi_l = \eta \times U$$

Donde:

η = Rendimiento de la luminaria.
U = Utilancia.

Flujo Luminoso

Potencia emitida por una fuente luminosa en forma de radiación visible y evaluada según su capacidad de producir sensación luminosa, teniendo en cuenta la variación de la sensibilidad del ojo con la longitud de onda. Su símbolo es **Φ** y su unidad es el lumen (lm).

Flujo Hemisférico Superior de la Luminaria (FHS %)

También denominado ULOR, se define como la proporción en % del flujo de la o las lámparas de una luminaria que se emite sobre el plano horizontal respecto al flujo total de las mismas, cuando la luminaria está montada en su posición normal de diseño.

Flujo Hemisférico Superior Instalado de la Luminaria (FHS_{inst} %)

También denominado $ULOR_{inst}$, se define como la proporción en % del flujo de una luminaria que se emite sobre el plano horizontal que pasa por el centro óptico de la luminaria respecto al flujo total saliente de la luminaria, cuando la misma está montada en su posición de instalación.

Flujo Hemisférico Inferior de la Luminaria (FHI %)

También denominado DLOR, se define como la diferencia en % del flujo total de la o las lámparas de una luminaria y el flujo hemisférico superior de la luminaria (FHS%), cuando la misma está montada en su posición normal de diseño.

Iluminancia Horizontal en un Punto de una Superficie

Cociente entre el flujo luminoso dφ incidente sobre un elemento de la superficie que contiene el punto y el área dA de ese elemento (E=dφ/dA). Su símbolo es **E** y la unidad el lux (lm/m^2).

CVE-2016-3030

La expresión de la iluminancia horizontal en un punto P, en función de la intensidad luminosa que incide en dicho punto, definida por las coordenadas (c,γ) en la dirección del mismo, y de la altura h de la luminaria, es la siguiente:

$$E = I(c,\gamma)\cos^3\gamma / h^2$$

Iluminancia Media Horizontal

Valor de la iluminancia media horizontal de la superficie considerada. Su símbolo es $\mathbf{E_m}$ y se expresa en lux.

Iluminancia Mínima Horizontal

Valor mínimo de la iluminancia mínima horizontal de la superficie considerada. Su símbolo es $\mathbf{E_{mín}}$ y también se expresa en lux.

Iluminancia Vertical en un Punto de una superficie

La iluminancia vertical en un punto P en función de la intensidad luminosa que incide en dicho punto y la altura h de montaje de la luminaria es la siguiente:

$$E_v = I(c,\gamma)\text{sen }\gamma.\ \cos^2\gamma / h^2$$

Intensidad Luminosa

Es el flujo luminoso por unidad de ángulo sólido. Tiene característica direccional, su símbolo representativo es **I** y su unidad es la candela (cd), cd = lm/Sr (lumen/estereorradián).

Luminancia o Brillo en un Punto de una superficie

Es la intensidad luminosa por unidad de superficie reflejada por dicha superficie en la dirección del ojo del observador. Su símbolo es **L** y su unidad la candela por metro cuadrado (cd/m^2).

La expresión de la luminancia en un punto P, en función de la intensidad luminosa que incide en dicho punto, de la altura h de montaje de la luminaria y de las características de reflexión del pavimento r (β, tg γ), expresadas mediante una matriz o tabla de doble entrada (β, tg γ), es la siguiente:

$$L = I(c,\gamma)r(\beta, \text{tg }\gamma) / h^2$$

Luminancia Media de una superficie

Valor de la luminancia media de la superficie considerada. Su símbolo es $\mathbf{L_m}$ y se expresa en cd/m^2.

Luz Perturbadora

Luz esparcida que, debido a los atributos cuantitativos, direccionales o espectrales en un contexto dado, da lugar a molestias, incomodidades, distracciones o a una reducción en la capacidad de ver información esencial.

CVE-2016-3030

Rendimiento de una Luminaria

La relación entre el flujo luminoso total (φ_t) procedente de la luminaria y el flujo luminoso emitido por la lámpara o lámparas (φ_l) instaladas en la luminaria. Su símbolo es **η** y carece de unidades.

$$\eta = \varphi_t / \varphi_l$$

Uniformidad Global de Luminancias

Relación entre la luminancia mínima y la media de la superficie de la calzada. Su símbolo es $\mathbf{U_0}$ y carece de unidades.

Refleja en general la variación de luminancias en la calzada y señala bien la visibilidad de la superficie de la calzada que sirve de fondo para las marcas viales, obstáculos y otros usuarios de las vías de tráfico rodado.

Uniformidad Longitudinal de Luminancias

Relación entre la luminancia mínima y la máxima en el mismo eje longitudinal de los carriles de circulación de la calzada, adoptando el valor menor de todos ellos. Su símbolo es $\mathbf{U_l}$ y carece de unidades.

Proporciona una medición de la secuencia continuamente repetida de bandas transversales en la calzada, alternativamente brillantes y oscuras. Tiene que ver con las condiciones visuales cuando se conduce a lo largo de secciones ininterrumpidas en la calzada, y con la comodidad visual del conductor.

Uniformidad Media de Iluminancias

Relación entre la iluminancia mínima y la media de la superficie de la calzada. Su símbolo es $\mathbf{U_m}$ y carece de unidades.

Uniformidad General de Iluminancias

Relación entre la iluminancia mínima y la máxima de la superficie de la calzada. Su símbolo es $\mathbf{U_g}$ y carece de unidades.

Utilancia

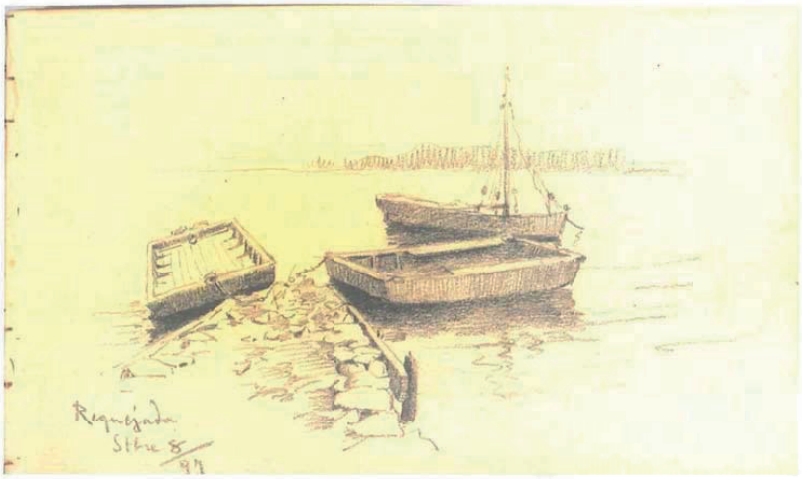
Es la relación entre el flujo útil (ϕu) procedente de la luminaria que llega a la superficie de referencia a iluminar y el flujo total emitido por la luminaria (ϕt). Su símbolo es **U** y carece de unidades.

$$U = \frac{\phi_u}{\phi_t}$$

Zona

Área donde las actividades específicas tienen lugar o están planificadas y donde se recomiendan requisitos concretos para la restricción de la luz perturbadora. Las zonas se indican por el índice de clasificación de zona (E_1, … E_4).

CVE-2016-3030



C1, M 7 *Requejada*

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

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE

POLANCO

Enero 2016

TEXTO REFUNDIDO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Dibujo de portada Mariano Pedrero: "*Requejada*" Lápiz, set-1897, 20'4 ancho x 12'3 cm alto.

CVE-2016-3030

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 VOLUMEN 4. NORMATIVA URBANÍSTICA: ORDENANZA DE ALUMBRADO EXTERIOR

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

VOLUMEN 6. CATÁLOGO

VOLUMEN 7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

VOLUMEN 8. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

VOLUMEN 9. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

VOLUMEN 10. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

VOLUMEN 11. RESUMEN EJECUTIVO

REDACTORES

Arquitectos: José María Chozas Pedrero

Rafael Córdoba Hernández

CVE-2016-3030

1. MARCO LEGAL 3

2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN 4

2.1. Objetivos y directrices 4

2.2. Estrategia de desarrollo de los ámbitos del PGOU 5

2.2.1. Ámbitos desarrollados en el primer cuatrienio 7

2.2.2. Ámbitos desarrollados en el 2º cuatrienio 8

2.2.3. Ámbitos desarrollados en el tercer cuatrienio 8

2.3. Estrategia de desarrollo de las infraestructuras, servicios y dotaciones 8

2.3.1. Programación temporal singularizada para cada proyecto 8

2.4. Previsiones específicas y etapas de desarrollo del Programa de Actuación 13

3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO 15

3.1. Metodología 15

3.2. Cálculo de los ingresos previstos en el PGOU 16

3.2.1. Ingresos estructurales 16

3.2.2. Ingresos corrientes 22

3.2.3. Resumen de ingresos 26

3.3. Cálculo de los gastos previstos en el PGOU 27

3.3.1. Gastos estructurales 27

3.3.2. Gastos corrientes 33

3.3.3. Resumen de gastos 35

4. SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA 36

CVE-2016-3030

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cronograma 7
Tabla 2. Distribución anual del número de viviendas 7
Tabla 3. Zonas de Espacios Libres del Sistema General pendientes de obtención 11
Tabla 4. Equipamientos del Sistema General a obtener 11
Tabla 5. Distribución anual del número de viviendas 17
Tabla 6. Estimación de ingresos en los conceptos de ICIO, Tasa expedición y 1ª Ocupación residencial 18
Tabla 7. Resumen por cuatrienios de la estimación de ingresos en los conceptos de ICIO, Tasa expedición y 1ª Ocupación residenciales y productivos 18
Tabla 8. Estimación de ingresos en concepto de cesión de aprovechamiento urbanístico residencial 19
Tabla 9. Estimación de ingresos en concepto de cesión de aprovechamiento urbanístico productivo 20
Tabla 10. Resumen por cuatrienios de la estimación de ingresos en concepto de cesión de aprovechamiento urbanístico 20
Tabla 11. Estimación de gastos en recursos e infraestructuras de servicio 21
Tabla 12. Resumen por cuatrienios de la estimación de gastos en recursos e infraestructuras de servicio 21
Tabla 13. Estimación de ingresos anuales por IBI residencial 23
Tabla 14. Estimación de ingresos anuales por IBI productivo 23
Tabla 15. Resumen anual de la estimación de ingresos por IBI 24
Tabla 16. Resumen por cuatrienios de la estimación de ingresos por IBI 24
Tabla 17. Estimación de ingresos anuales por IAE 24
Tabla 18. Resumen por cuatrienios de la estimación de ingresos por IAE 25
Tabla 19. Cuotas según ordenanza fiscal nº2 25
Tabla 20. Estimación de ingresos anuales por IVTM 25
Tabla 21. Resumen por cuatrienios de la estimación de ingresos por IVTM 26
Tabla 22. Estimación de ingresos anuales 26
Tabla 23. Resumen por cuatrienios de la estimación de ingresos 26
Tabla 24. Equipamientos de carácter general 27
Tabla 25. Reparto en el nuevo Suelo Productivo de la carga de ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa 29
Tabla 26. Reparto en el nuevo Suelo Productivo de las cargas de ampliación de la nueva infraestructura eléctrica 30
Tabla 27. Estimación de gastos en recursos e infraestructuras de servicio 31
Tabla 28. Resumen por cuatrienios de la estimación de gastos en recursos e infraestructuras de servicio 31
Tabla 29. Estimación de gastos anuales por ejecución de Equipamientos Locales y Generales 32
Tabla 30. Cronograma y valoración del Programa de Seguimiento Ambiental 33
Tabla 31. Resumen por cuatrienios de la estimación de gastos por Programa de Seguimiento Ambiental 33
Tabla 32. Estimación de gastos anuales por personal 34
Tabla 33. Resumen por cuatrienios de gastos por personal 34
Tabla 34. Estimación de gastos anuales por gastos en bienes corrientes y servicios 35
Tabla 35. Resumen por cuatrienios por gastos en bienes corrientes y servicios 35
Tabla 36. Estimación de gastos anuales 35
Tabla 37. Resumen por cuatrienios por gastos 35
Tabla 38. Balance económico de la sostenibilidad de la propuesta 36
Tabla 39. Balance económico de la sostenibilidad en el "año 13" 36

CVE-2016-3030

1. MARCO LEGAL

La LOTRUSCa establece en el art.52.1 *la documentación de los PGOU*. El apartado e) es el *"**Estudio económico-financiero**, que incluirá un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello."*

La modificación de la LOTRUSCa por la *Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero* cuyo objeto era su adaptación a la Ley 8/2007 del Suelo, añade la letra f) al art.52.1, en que se establece también la obligación de incorporar un *"**Programa de actuación** en el que se incluirán, como mínimo, los objetivos, directrices y estrategia del desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en el ámbito del Plan, las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales y las etapas de desarrollo de los sectores de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable"*.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece en el art.15.4 que *"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

Por ello el PGOU debe contener:

- Estudio Económico–Financiero.
- Programa de Actuación.
- Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica.

Como los tres van íntimamente ligados constituyen este volumen del PGOU.

CVE-2016-3030

2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El modelo planteado por el PGOU es coherente con los criterios actuales de ordenación territorial. El crecimiento propuesto no debe efectuarse de cualquier modo, de manera insostenible e hipotecando la estructura urbana y la adecuada funcionalidad municipal.

La programación debe conseguir un crecimiento ordenado en cuanto a inversión de suelo, en cuanto al aprovechamiento de los recursos, infraestructuras y servicios y su optimización.

Se establece un escenario posible y sostenible, que programa el modelo municipal que propone el Ayuntamiento en este nuevo PGOU.

Se consideran previos los ámbitos más integrados en la trama urbana existente. Los más alejados se suponen posteriores.

Los objetivos del PGOU no se pueden alcanzar instantáneamente ni en un periodo de tiempo corto, sino que se alcanzan a través de un proceso evolutivo bien planificado.

2.1. Objetivos y directrices

Objetivos de la programación del desarrollo:

- Ocupación racional del ámbito.
- Prioridad a la consolidación de los núcleos existentes y a los de uso Productivo.

Los criterios adoptados para la programación, con carácter general, son:

- Favorecer la consolidación de lo existente y apoyar los crecimientos sobre lo consolidado.
- Desarrollo acorde con la implantación de infraestructuras y con los recursos disponibles.
- Continuar con el desarrollo de suelos productivos.
- No superar la media de viviendas nuevas anual de la última década (128 viv/año).
- Desarrollo en tipologías unifamiliar y colectiva, según los lugares.
- Creación de una malla de espacios públicos acorde a los nuevos desarrollos.
- Programación en cuatrienios siguiendo la tradición urbanística.

Junto con los desarrollos, se prevé la inversión en las necesarias nuevas infraestructuras –construcción de un nuevo depósito de agua y la ejecución de una subestación eléctrica-.

CVE-2016-3030

Desde el primer cuatrienio se plantea la extensión y refuerzo de las redes de abastecimiento y saneamiento municipal, y el aumento de la capacidad de suministro de la red eléctrica que se desarrollarán a medida que se produzca la ejecución de los ámbitos, mediante nuevos tendidos y la realización de una subestación eléctrica.

Se comprobará este Programa cuatrienalmente para, en su caso, actualizarlo, adecuándolo a la realidad, y corrigiendo las desviaciones de las previsiones iniciales.

2.2. Estrategia de desarrollo de los ámbitos del PGOU

Se proponen doce -12- años, en tres -3- cuatrienios. Buscando la sostenibilidad y el crecimiento equilibrado, primero debe ser la consolidación de los núcleos existentes y después su ampliación. Se programa que todos los núcleos se desarrollan simultáneamente, cada uno en su medida.

En el año anterior y en el de la Aprobación Definitiva, todas las nuevas construcciones previstas se desarrollan en el Suelo Urbano de los núcleos de las NNSS-89 vigentes. Durante el primer cuatrienio se prevé la consolidación de los núcleos, del tejido productivo y de algún Urbanizable.

En paralelo se realizan las inversiones en infraestructuras, ya sean de refuerzo o de nueva creación necesarias. Al comienzo del PGOU los recursos son suficientes para la población actual, e incluso para los primeros desarrollos previstos. Sin embargo, determinados elementos no se pueden adaptar instantáneamente, como puede ser un nuevo depósito de agua, una nueva subestación eléctrica, etc.,… Estas inversiones se planifican para que sean proyectadas y ejecutadas de modo que entren en funcionamiento a la vez que se desarrollen los ámbitos que necesitan el nuevo recurso dado por las infraestructuras. Esta antelación a los acontecimientos es posible mediante la planificación.

Con el segundo cuatrienio concluirán los desarrollos en Suelo Urbano No Consolidado, los de los sectores Urbanizables del Bº de Mijares, Posadillo, y de Polanco junto al jardín de la Casa de Pereda, y las zonas productivas de Requejada. Se iniciarán las viviendas posibles en los Planes Especiales en Suelo Rústico. Nuevos lugares de trabajo y nuevas residencias en el municipio.

En el tercer cuatrienio se tiene previsto la finalización de los desarrollos residenciales y productivos previstos.

CVE-2016-3030

Desarrollo U/NT/UNC/URB/RPO*	Ordenanza	Viv. estimadas					Cuatrienio
		UC	NT	UNC	URB	RPO*	
Urbanas en NNSS vigentes	SU	170					Previo A. Def. y Cuatrienio 1º
Urbanas tras ADef no incluidas en NNSS 89 ni en AA previstas	RU	102					
NT	NT		41				
AA M1	PG						
AA M2	RU	7					
AA M3	RU	2					
AA M4	RU	1					
AA M5	RU	6					
AA M6	RU	1					
AA M7	RU	2					
AA M8	RU	1					
AA P1	RU	1					Cuatrienio 1º
AA R1	RU	12					
AA R2	RA	13					
AA R3	RA	13					
AA R4	RA	2					
UA M1	RU			6			
UA M4	PG						
UA R1	RI			67			
UA R2	RI			118			
UA P2	RU			28			
UA P3	RU			22			
UA RM1	RU			25			
URB10	RU y RA				107		
URB7	RU				66		Cuatrienios 1 y 2º
UA M2	PG						
UA M3	PG						
UA P4	RU			16			
UA R4	RA			40			
UA R5	RA			29			
UA R6	RA			40			
UA R7	RU			32			
UA R8	RU			14			
UA R9	RU			9			2º Cuatrienio
UA R3	RA y RA*			45			
UA P1	RU			30			
UA P5	RU			56			
UA P6	RU			8			
UA RM2	RU			16			
URB4	RU				29		
URB6	RU				77		
R_PO*	-					13	

CVE-2016-3030

Desarrollo U/NT/UNC/URB/RPO*	Ordenanza	Viv. estimadas					Cuatrienio
		UC	NT	UNC	URB	RPO*	
URB1	RA*				45		Cuatrienios 2 y 3º
URB2	PA						
URB3	PA						
URB5	RU				81		
URB8	PG						Cuatrienio 3º
URB9	RU				133		
URB11	RU				71		
R_PO*	-					14	
		333	**41**	**601**	**609**	**27**	

Tabla 1. Cronograma

El crecimiento anual no supera la media de la última década (128 viv/año). La distribución anual del número de viviendas se programa:

Cuatrienio	Año	Viviendas estimadas					
		UC	NT	UNC	URB	R_PO*	TOTAL
	-1	128	0	0	0	0	128
A.Def.	0	128	0	0	0	0	128
1º	1	26	14	88	0	0	128
	2	26	14	47	41	0	128
	3	25	13	39	51	0	128
	4	0	0	92	36	0	128
2º	5	0	0	83	45	0	128
	6	0	0	119	0	9	128
	7	0	0	117	0	4	121
	8	0	0	16	112	0	128
3º	9	0	0	0	120	7	127
	10	0	0	0	121	7	128
	11	0	0	0	83	0	83
	12	0	0	0	0	0	0
	TOTAL	**333**	**41**	**601**	**609**	**27**	**1.611**

Tabla 2. Distribución anual del número de viviendas

2.2.1. Ámbitos desarrollados en el primer cuatrienio

Antes de la Aprobación Definitiva del PGOU se supone prácticamente concluido el desarrollo del Suelo Urbano correspondiente al planeamiento vigente.

Tras la aprobación se desarrollarán los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado no incluidos por las NNSS vigentes. También las Actuaciones Aisladas existentes en Mar, Polanco y Requejada. Se prevé que se realizarán en este periodo las 2 zonas de Residencial Intensivo de Requejada, los Urbanos No Consolidados, unifamiliar frente al Ayuntamiento (UUAA P2 y P3), el único residencial de Mar (UA M1) y dos de los productivos (M3 y M4) y el de junto a la iglesia de

CVE-2016-3030

Rumoroso (UA RM1), y se iniciarán dos de los Urbanizables con Ordenación Detallada (URB7 y URB10).

2.2.2. Ámbitos desarrollados en el 2º cuatrienio

Se concluirán los Suelos Urbanos No Consolidados, tanto residencial como productivos y darán comienzo los residenciales URB1, URB4 y URB6 y el productivo URB2.

2.2.3. Ámbitos desarrollados en el tercer cuatrienio

Concluirán los urbanizables residenciales iniciados en el cuatrienio anterior y se desarrollarán los restantes.

2.3. Estrategia de desarrollo de las infraestructuras, servicios y dotaciones

La ejecución de las infraestructuras de los desarrollos se ejecutará a la par. Sólo las que son imprescindibles por capacidad para asegurar los servicios generales deberán estar en funcionamiento antes de las licencias de 1ª ocupación y de actividad correspondientes. La conexión de un ámbito con los sistemas generales, refuerzo o ampliación de los mismos, deberá quedar garantizadas antes de la ejecución de los ámbitos a los que sirven. Este orden de prioridades se considera vinculante y no puede alterarse.

La evolución del PGOU se resume en el esquema gráfico que se adjunta. En la programación se han establecido unos tiempos para la ejecución de las infraestructuras en función de su necesidad. En el primer año de cada periodo se incorpora la redacción y tramitación del proyecto, pudiendo incluso comenzar la ejecución de la obra.

2.3.1. Programación temporal singularizada para cada proyecto

2.3.1.1. Abastecimiento de agua

El PGOU plantea la necesidad de ampliar el depósito del Alto Pedroa para asegurar la capacidad del abastecimiento al total de la población potencial inscrita en el Padrón en el año horizonte.

Se ha estudiado conforme al Plan Hidrológico para evitar el sobredimensionado de la red y cuando es teóricamente necesario el momento adecuado para su construcción y entrada en servicio. En el cálculo se han considerado las estimaciones de la DGOHyCIA, que plantea en su

CVE-2016-3030

informe que las nuevas infraestructuras y recursos pueden asumir un caudal de suministro de 47'8 l/s (4.129'92 m^3/día) para el año horizonte 2016 y de 76'6 l/s (6.618'24 m^3/día) para 2032, lo que representa duplicar el caudal actual (3.309'3 m^3 o 38'3 l/s) en un horizonte de 20 años.

El consumo medio anual de 2012 fue 2.732 m^3/día, inferior al de 2007. La actualización del dato a junio de 2013 por el Ayuntamiento en el Informe municipal, rebaja el consumo a unos 2.000 m^3/día.

Todos los desarrollos planteados tienen como condicionante a su desarrollo, costear y, en su caso, ejecutar, simultáneamente a la urbanización las nuevas redes necesarias para el correcto servicio. De forma proporcional a su aprovechamiento medio los Suelos Urbanos No Consolidados Productivos y todos los Suelos Urbanizables costearán la ampliación del depósito de Alto Pedroa.

2.3.1.2. Saneamiento

Los nuevos crecimientos se conectarán con la red existente. Es necesaria la malla de segundo nivel de saneamiento que queda a cargo de los sectores en concepto de sistema local.

Los URB de carácter productivo deberán garantizar previamente, que sus vertidos son compatibles con la EDAR existente, o contar con su propio sistema previo de depuración de aguas sucias.

Según los datos proporcionados por la DGOHyCIA, el saneamiento del municipio va a la EDAR de Vuelta Ostrera (Suances), perteneciente al saneamiento de la Cuenca Baja del Sistema Fluvial Saja-Besaya, y que sirve también a núcleos de los municipios de Corrales de Buelna, San Felices de Buelna, Cartes, Torrelavega, Reocín, Miengo, Santillana del Mar y Suances. Esta EDAR está dimensionada para 310.000 hab-eq (año horizonte 2018), de los que corresponden a Polanco 30.548 hab-eq.

El saneamiento del Bº San Roque y los Núcleos de La Hilera, ambos en Posadillo, está pendiente de su conexión al que acaba vertiendo en la EDAR. El Ayuntamiento propone y el PGOU lo refleja, realizar una red de tubería de PVC corrugado de diámetro 300 mm, paralela al río Cabo y que conecte y vaya recogiendo los vertidos del Bº San Roque, su crecimiento en el URB5, el polinúcleo de La Hilera y el URB-6 ampliación de Posadillo por el sureste, hasta la conexión con la red de Posadillo. Se considera necesario que el Ayuntamiento cargue con los aproximadamente 2'5 km. de San Roque hasta el URB6. Se estima el coste en unos 170.000 € que se incorporan en el año previo al desarrollo del URB5 -año 9-.

CVE-2016-3030

2.3.1.3. Energía eléctrica

Como figura en el informe aportado por Enel Viesgo Distribución, S.L, en agosto de 2008, ratificado y actualizados por E.On España en marzo de 2011 y mayo de 2014, son adecuadas para atender las necesidades de suministro eléctrico existente en el municipio. El Suelo Urbano Consolidado cuenta ya con servicio.

Una vez analizada la red existente por E.On España y los crecimientos previstos, concluyen que sería necesario realizar nuevas infraestructuras eléctricas para atender con la calidad adecuada las nuevas necesidades de los desarrollos propuestos. E.ON informa que:

"Como información aproximada, preliminar y orientativa, para poder garantizar los nuevos suministros, será necesario desarrollar un conjunto de nuevas Infraestructuras Eléctricas Generales de Red de Distribución, que al menos se estiman en:

- Actuaciones para los Nuevos Desarrollos Productivos:
  - Una nueva subestación 55/12kV en el Bº Mijares, conectada en Entrada/Salida sobre la línea DC 55kV Puente de San Miguel-Cacicedo. Constará de 2 transformadores 12 MVA.
  - Nuevas líneas generales 12kV desde la nueva Subestación hasta los entornos de los futuros centros de consumo, y enlace con líneas existentes (aprox. 14'7 km. –en la estimación económica sólo valoran 10'5-).
- Actuaciones para los Nuevos Desarrollos Residenciales:
  - Nuevos enlaces 12kV con líneas existentes."

Los urbanizadores de cada sector, cumpliendo las especificaciones técnicas reglamentarias deberán desarrollar además las líneas 12kV, los centros 12kV/BT y la red BT asociada necesaria para dar suministro a los diferentes clientes finales desde la red general 12kV. Las nuevas redes se exigen con recorrido subterráneos.

2.3.1.4. Seguimiento ambiental

A lo largo del PGOU se realizará un seguimiento de los indicadores ambientales, para evaluar la influencia, positiva o negativa, que ejerza el PGOU sobre el medioambiente.

2.3.1.5. Programación temporal de la obtención de viarios, Zonas de Espacios Libres y Equipamientos

A lo largo del desarrollo del PGOU se van a obtener suelos que van a pasar a formar parte de la estructura general del municipio de viario, Zonas de Espacios Libres (ZEL) y Equipamientos

CVE-2016-3030

(EQ). En el caso de los viarios, en su mayor parte, se trata de ampliaciones y mejoras de los existentes, lo que permite acondicionar la circulación interna municipal y dar acceso a los nuevos ámbitos de desarrollo y a los vecinos actuales.

El Programa de Actuación propuesto consigue un equilibrio entre el mantenimiento de un estándar adecuado y legal de las dotaciones en todo momento del PGOU y la sostenibilidad económica del mismo, como pone de manifiesto su cálculo año a año.

A. Zonas de Espacios Libres (ZEL_G)

Con el desarrollo del PGOU se contará con 12 ZEL_G. Tres están obtenidos completamente, los ZEL_G 3, 4 y 9. Los restantes se obtendrían a través del desarrollo de Suelos Urbanizables.

Nombre	Localización	Obtener
ZEL_G 1	REQUEJADA-POLÍGONO DE REQUEJADA	183 m^2
ZEL_G 2	POLANCO-Bº LA IGLESIA	3.050 m^2
ZEL_G 5	RINCONEDA-Bº SOLOBA	33.253 m^2
ZEL_G 6	RINCONEDA-Bº LA ERMITA	13.369 m^2
ZEL_G 7	MAR	11.815 m^2
ZEL_G 8	POLANCO-Bº EL HONDAL	21.217 m^2
ZEL_G 10	RUMOROSO-ALTO PEDROA	11.450* m^2
ZEL_G URB1	RINCONEDA-Bº QUINTANA	675* m^2
ZEL_G URB11	RUMOROSO-Bº SAN PEDRO	1.050* m^2
	TOTAL ZEL_G PÚBLICOS A OBTENER	**96.063 m^2**

*Sup. estimada por la cesión 5 m^2/hab establecida en la LOTRUSCa, suponiendo 3 hab/viv

Tabla 3. Zonas de Espacios Libres del Sistema General pendientes de obtención

B. Equipamientos (EQ_G)

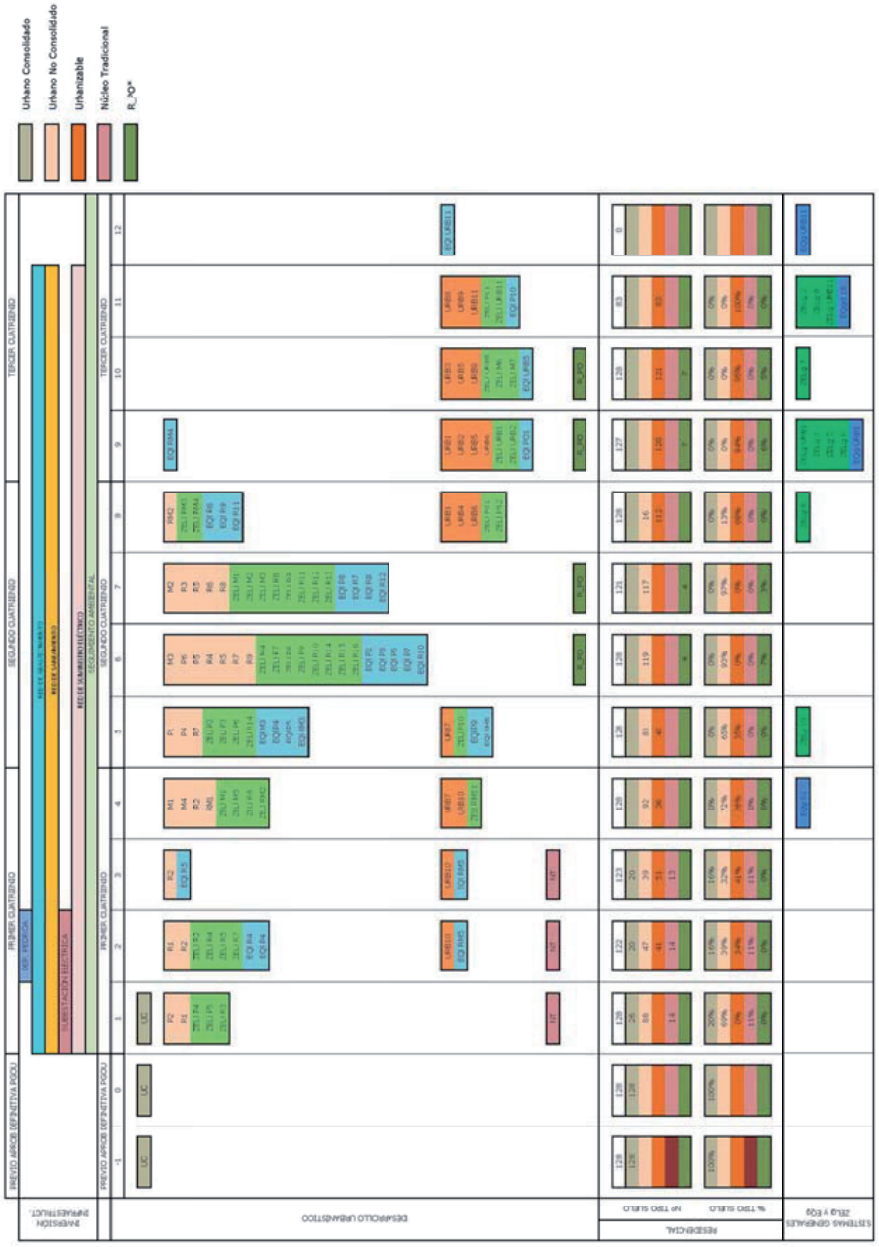
Con el desarrollo del PGOU se contará con 22 EQ_G de carácter público. 4 aún no han sido obtenidos. El futuro centro médico que compartirían con el municipio de Miengo (EQ_{GS} 1), la Zona deportiva de Posadillo (EQ_{GD} 18) y los resultantes de los desarrollos de los URB-1 y 11:

Nombre	Localización	Obtener
EQ_{GS} 1	MAR-Bº MAR	7.550 m^2
EQ_{GD} 18	POSADILLO-ALTOCOBO	10.153 m^2
EQ_G URB1	RINCONEDA-Bº QUINTANA	705 m^2
EQ_G URB11	RUMOROSO-Bº SAN PEDRO	1.067 m^2
	TOTAL EQ_G PÚBLICOS	**19.475 m^2**

Tabla 4. Equipamientos del Sistema General a obtener

CVE-2016-3030

2.4. Previsiones específicas y etapas de desarrollo del Programa de Ac



CVE-2016-3030

3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

En el Informe-Memoria de Sostenibilidad Económica se pondera el impacto de las actuaciones planteadas en las Haciendas Públicas afectadas tanto por la implantación como el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de servicios. El PGOU propone un desarrollo urbanístico sostenible económicamente de acuerdo al Estudio Económico-Financiero.

Se estima una valoración de las inversiones públicas necesarias para poder desarrollar el PGOU en los términos establecidos anteriormente, teniendo en cuenta que en las inversiones públicas se debe incluir la ejecución de los Equipamientos del Sistema General, lo establecido en el PGOU de iniciativa pública, el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de servicios.

Se contemplan los ingresos que se prevén por el planeamiento general considerando como fuentes de financiación las propias del Ayuntamiento.

Se hace una puesta en conjunto de todos los conceptos mencionados y se muestra la equivalencia con la programación y sostenibilidad económica de la adscripción temporal, de manera que las inversiones necesarias para el desarrollo del PGOU no necesiten financiación.

3.1. Metodología

Los factores que intervendrán en la evaluación de la sostenibilidad económica son:

- Ingresos
  - Ingresos estructurales:
    - ✓ Licencias: de Obra, de 1º Ocupación y de Actividad.
    - ✓ Carga de conexión y refuerzo de los Sistemas Generales.
    - ✓ Cesión de aprovechamiento urbanístico.
    - ✓ Devolución de adelanto de ejecución de recursos e infraestructuras de servicio.
  - Ingresos corrientes:
    - ✓ Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI.
    - ✓ Impuesto de Actividades Económicas, IAE.
    - ✓ Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica, IVTM.
    - ✓ Tasas.

- Gastos
  - Gastos estructurales:

CVE-2016-3030

- ✓ Urbanización de cesiones generales.
- ✓ Recursos e infraestructuras de servicio.
- ✓ Expropiaciones.
- ✓ Ejecución de los Sistemas Locales y Generales.
- ✓ Medidas de integración ambiental.

– Gastos corrientes:

- ✓ Gastos de personal.
- ✓ Gastos en bienes corrientes y servicios.

Los datos de partida en los que se ha basado la estimación de estos factores son:

- En cada uno de los cuatrienios, se tiene en cuenta la distribución del Programa de Actuación.
- Datos urbanísticos de los ámbitos de gestión del PGOU, partiendo de las hipótesis:
  - Materialización del total de la edificabilidad lucrativa posible y del máximo número de viviendas permitidas por la ordenanza unifamiliar y de una por cada 100 m^2c en Residencial Intensivo y en Bloque Abierto.
  - Estimación de un aumento de la población empadronada equivalente a 2 hab/viv. Si bien la estimación de la población real empleada en otros apartados del PGOU es de 3 hab/viv, los datos estadísticos actuales y la realidad de otros municipios de características similares demuestran que el parámetro estimado es adecuado.
- Datos catastrales actuales.
- Régimen fiscal establecido en las ordenanzas fiscales vigentes.

3.2. Cálculo de los ingresos previstos en el PGOU

3.2.1. Ingresos estructurales

Los ingresos estructurales son los obtenidos como resultado del desarrollo del PGOU. Se trata de ingresos no acumulativos, que se producen sólo una vez.

3.2.1.1. Licencias de Obra, de 1º Ocupación y de Actividad

Estos ingresos incluyen los derivados del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras –ICIO-, las licencias de 1ª Ocupación, las de Actividad y las tasas aplicables a las obras de construcción y urbanización.

CVE-2016-3030

En el caso del ICIO, el Ayuntamiento aplica en las Ordenanzas Municipales, a junio de 2013, un tipo de gravamen del 2'97% sobre el Presupuesto de Ejecución Material –PEM- del proyecto. En la tasa por Expedición de Licencias, el tipo es un 2'44% del P.E.M. La licencia de 1ª ocupación es 212 € por vivienda independientemente de su tamaño.

El cálculo del PEM se ha realizado tomando como base las tablas de *"Cálculo aproximado de Presupuestos de Referencia"* del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria y utilizando como módulo el vigente desde el 1 de enero de 2010, 380 €. Se toman valores de coeficientes medios de unas superficies de vivienda de 60 m^2c para RI, 60 y 90 m^2c para RA y entre 150 y 250 m^2c para RU.

Para evaluar la incidencia de este concepto en el presupuesto municipal, se consideran los PEM de los proyectos de edificación de nueva planta correspondientes a los ámbitos de desarrollo del UNC y URB, no considerando la posible incidencia de otros de menor magnitud.

No se cobra por la licencia de Actividad.

No se consideran los ICIO, las tasas de expedición y las licencias de 1ª Ocupación por las viviendas a realizar antes de la Aprobación Definitiva del PGOU. La distribución de viviendas prevista es:

Año	Zona de desarrollo	Viviendas estimadas					
		UC	NT	UNC	URB	RPO*	TOTAL
-1	128U	128					128
0-A. Def.	67U+7AAM2+2AAM3+1AAM4+6AAM5+1AAM6+2AAM 7+1AAM8+1AAP1+12AAR1+13AAR2+13AAR3+2AAR4	128					128
1	26U+14NT+60R1+28P2	26	14	88	0	0	128
2	26U+14NT+7R1+40R2+41URB10	26	14	47	41	0	128
3	25U+13NT+39R2+51URB10	25	13	39	51	0	128
4	6M1+39R2+25RM1+22P3+21URB7+15URB10	0	0	92	36	0	128
5	30P1+16P4+19P5+18R7+45URB7	0	0	83	45	0	128
6	37P5+8P6+40R4+11R5+14R7+9R9+9RPO*M	0	0	119	0	9	128
7	45R3+18R5+40R6+14R8+4RPO*LH	0	0	117	0	4	121
8	16RM2+31URB1+29URB4+52URB6	0	0	16	112	0	128
9	14URB1+81URB5+25URB6+7RPO*LH	0	0	0	120	7	127
10	121URB9+7RPO*LH	0	0	0	121	7	128
11	12URB9+71URB11	0	0	0	83	0	83
12		0	0	0	0	0	0
TOTAL		**333**	**41**	**601**	**609**	**27**	**1.611**

Tabla 5. Distribución anual del número de viviendas

CVE-2016-3030

Año	Impuesto Construcciones, Instalaciones y Obras y Tasa expedición			1ª ocupación			Total ingresos
	UC-UNC	URB	Total	UC-UNC	URB	Total	
1	438.039 €	0 €	438.039 €	27.136 €	0 €	27.136 €	465.175 €
2	299.470 €	94.725 €	394.196 €	27.136 €	0 €	27.136 €	421.332 €
3	307.323 €	117.829 €	425.153 €	27.136 €	8.692 €	35.828 €	460.981 €
4	340.373 €	172.297 €	512.670 €	18.444 €	10.812 €	29.256 €	541.926 €
5	544.012 €	294.946 €	838.959 €	16.324 €	7.632 €	23.956 €	862.915 €
6	622.515 €	0 €	622.515 €	22.472 €	9.540 €	32.012 €	654.527 €
7	355.947 €	0 €	355.947 €	17.596 €	0 €	17.596 €	373.543 €
8	104.870 €	602.525 €	707.395 €	27.136 €	0 €	27.136 €	734.531 €
9	45.881 €	727.108 €	772.989 €	25.652 €	23.744 €	49.396 €	822.385 €
10	45.881 €	793.078 €	838.959 €	3.392 €	25.440 €	28.832 €	867.791 €
11	0 €	544.012 €	544.012 €	1.484 €	25.652 €	27.136 €	571.148 €
12	0 €	0 €	0 €	1.484 €	17.596 €	19.080 €	19.080 €
TOTAL	**3.104.311 €**		**6.450.833 €**	**215.392 €**	**129.108 €**	**344.500 €**	**6.795.333 €**

Tabla 6. Estimación de ingresos en los conceptos de ICIO, Tasa expedición y 1ª Ocupación residencial

Cuatrienio	ICIO y Tasa expedición	1ª ocupación	Total licencias
Primero	1.770.057 €	119.356 €	1.889.413 €
Segundo	2.524.817 €	100.700 €	2.625.517 €
Tercero	2.898.947 €	124.444 €	3.023.391 €
TOTAL	**7.193.821 €**	**344.500 €**	**7.538.321 €**

Tabla 7. Resumen por cuatrienios de la estimación de ingresos en los conceptos de ICIO, Tasa expedición y 1ª Ocupación residenciales y productivos

3.2.1.2. Carga de conexión y refuerzo de los Sistemas Generales

En el desarrollo del PGOU se realizarán una serie de proyectos de abastecimiento, saneamiento y electrificación necesarios para poder asumir el abastecimiento de estos servicios a los nuevos usos. Se considera que estos proyectos son necesarios debido exclusivamente al crecimiento y por lo tanto deberán ser sufragados por los promotores del desarrollo en exclusiva tal y como se establecen en sus respectivas fichas de ordenación.

3.2.1.3. Cesión del aprovechamiento urbanístico

En el art.100.d de la LOTRUSCa se establece que el Municipio percibirá libre de cargas el 15% del aprovechamiento medio de los ámbitos de desarrollo de Suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable. El cálculo del aprovechamiento total a percibir en cada cuatrienio se realizará por agregación de los valores correspondientes a los desarrollos programados en cada uno de ellos, en función de su destino final.

CVE-2016-3030

Para que el PGOU sea sostenible y ante la ausencia de otros ingresos, se prevé vender las cesiones en suelo residencial para la construcción de VPP en Régimen Especial, RE. El precio de esos suelos viene tasado por la legislación, no pudiendo superar el 15% del valor máximo de venta de las posibles viviendas. El Precio Básico Estatal, PBN, está fijado por la Resolución de 13/feb/2012 de la Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras (B.O.E.:28/feb/2011) en 758 €/m^2u y es el asimilado por el Gobierno de Cantabria. El art.10.6 del Decreto 10/2006, de 9 de febrero, establece como Valor Máximo de Venta de la VPP-RE 1'5 veces el PBN, 1.137 €/m^2u. El art.4.5 del Decreto 31/2004, de 1 de abril, establece que la relación entre la superficie útil y construida de una VPP es 0'8, por lo que el Valor Máximo de Venta de la VVPP-RE sería 909'60 €/m^2c. El máximo valor de venta del terreno será un 15%, por tanto 136'44 €/m^2c. El precio de venta del terreno en el caso de los productivos será de 150 €/m^2s en el caso de la ordenanza PA y de 200 €/m^2s para PG.

Año	15% Edificabilidad UNC m^2c	Valoración económica (€/m^2c)	Cesión (€)	15% Edificabilidad URB m^2c	Valoración económica (€/m^2c)	Cesión (€)	TOTAL
1	1.439'70	136'44 €	196.432 €	-	136'44 €	-	196.432 €
2	709'82	136'44 €	96.848 €	876'27	136'44 €	119.558 €	216.406 €
3	589'49	136'44 €	80.430 €	1.089'99	136'44 €	148.718 €	229.148 €
4	1.607'65	136'44 €	219.348 €	716'97	136'44 €	97.824 €	317.172 €
5	1.602,06	136'44 €	218.585 €	849'40	136'44 €	115.892 €	334.477 €
6	2.079,00	136'44 €	283.658 €	-	136'44 €	-	283.658 €
7	1.849'94	136'44 €	252.406 €	-	136'44 €	-	252.406 €
8	366'92	136'44 €	50.063 €	2.004'78	136'44 €	273.532 €	323.595 €
9	-	136'44 €	-	2.211,08	136'44 €	301.680 €	301.680 €
10	-	136'44 €	-	2.285'82	136'44 €	311.877 €	311.877 €
11	-	136'44 €	-	1.562'89	136'44 €	213.241 €	213.241 €
12	-	136'44 €	-	-	136'44 €	-	- €
TOTAL	**10.244'58**	**136'44 €**	**1.397.770 €**	**11.597'21**	**136'44 €**	**1.582.323 €**	**2.980.094 €**

Tabla 8. Estimación de ingresos en concepto de cesión de aprovechamiento urbanístico residencial

CVE-2016-3030

Año	Ámbito	Superficie productiva a desarrollar	€/m²s	Valoración económica
1				
2				
3				
4	UA M4	1.995'75	200 €	399.149 €
5				
6	UA M3	1.006'93	200 €	201.385 €
7	UA M2	1.531'80	200 €	306.360 €
8				
9	URB2	5.619'79	150 €	842.969 €
10	URB3	9.603'20	150 €	1.440.479 €
11	URB8	2.906'67	200 €	581.334 €
12				
TOTAL				**3.771.676 €**

Tabla 9. Estimación de ingresos en concepto de cesión de aprovechamiento urbanístico productivo

Cuatrienio	Ingreso aprovechamiento residencial	Ingreso aprovechamiento productivo	Valoración económica
Primero	959.158 €	399.149 €	1.358.307 €
Segundo	1.194.137 €	507.745 €	1.701.882 €
Tercero	826.799 €	2.864.781 €	3.691.580 €
TOTAL	**2.980.094 €**	**3.771.676 €**	**6.751.770 €**

Tabla 10. Resumen por cuatrienios de la estimación de ingresos en concepto de cesión de aprovechamiento urbanístico

3.2.1.4. Devolución de adelanto para ejecución de recursos e infraestructuras de servicio

La ejecución de la ampliación del depósito del Alto Pedroa de 50 a 200 m^3 se hará por el Ayuntamiento en el primer año de desarrollo de los Suelos Urbanos No Consolidados Productivos y de los Suelos Urbanizables. La devolución del adelanto efectuado, se hará de forma proporcional al Aprovechamiento Medio. Se devolverá el coste íntegro, valorado en 15.000 €.

A partir del año 2 deberá ejecutarse una nueva subestación 55/12kV en el municipio, con capacidad de transformación suficiente para dar servicio a los nuevos desarrollos productivos de UNC y URB. Correrá a cargo de estos desarrollos, de manera proporcional a su Aprovechamiento Urbanístico. E.On indica la necesidad de ejecución de nuevas líneas generales 12kV desde la nueva Subestación enlazando con la red existente. Se estima según el desglose facilitado por E.ON:

CVE-2016-3030

- *Una nueva subestación 55/12kV, convencional simple barra 55kV / barra partida 12kV, ubicada en el Bº Mijares, conectada en Entrada/Salida sobre la línea DC 55kV Puente de San Miguel-Cacicedo. Constará de 2 transformadores 12 MVA: 2.095.734 €*
- *Nueva línea 55kV doble circuito desde red 55kV existente hasta la nueva subestación: 0'1 km x 1.097.978 €/km =109.798 €*
- *Nuevas líneas generales 12kV DC desde la nueva Subestación hasta los entornos de las futuras demandas productivas: 4'2 km x 148.162 €/km = 622.278 €*
- *Nuevas líneas generales 12kV SC entre las futuras demandas productivas: 6'3 km x 147.649 €/km = 930.190 €*

Total = 3.758.000 €

El dinero de los desarrollos no iniciados a la ejecución de las infraestructuras, será adelantado por el Ayuntamiento.

Año	Depósito Alto Pedroa	Subestación eléctrica y Red	Devolución acumulada
1			
2	1.221'10 €		1.221'10 €
3			-
4	2.007'30 €	571.496'25 €	573.503'55 €
5	0 €		-
6	677'13 €	288.340'26 €	289.017'40 €
7	1.030'10 €	438.641'90 €	439.672,00 €
8	1.097'38 €		1.097'38 €
9	3.279'47 €	912.748'11 €	916.027'58 €
10	3.019'35 €	714.428'43 €	717.447'79 €
11	2.668'16 €	832.345,06 €	835.013'21 €
12			-
TOTAL	**15.000 €**	**3.758.000 €**	**3.773.000 €**

Tabla 11. Estimación de gastos en recursos e infraestructuras de servicio

Cuatrienio	Depósito Alto Pedroa	Subestación eléctrica	Devolución acumulada
Primero	3.228 €	571.496 €	574.724'65 €
Segundo	2.805 €	726.982 €	729.786'77 €
Tercero	8.967 €	2.459.522 €	2.468.488'58 €
TOTAL	**15.000 €**	**3.758.000 €**	**3.773.000 €**

Tabla 12. Resumen por cuatrienios de la estimación de gastos en recursos e infraestructuras de servicio

CVE-2016-3030

3.2.2. Ingresos corrientes

El Ayuntamiento puede tener tres fuentes de ingresos: los recursos tributarios (IBI, IAE, impuesto de circulación o tracción mecánica, ICIO, plusvalías); los no tributarios (derivados de su patrimonio, sanciones u otros); y la participación de la Autonomía, el Estado o fondos europeos (en función de la población, esfuerzo fiscal y otros).

Con estos ingresos se hace frente a sus competencias en materia de atención a los ciudadanos, abastecimiento de agua, saneamiento, recogida de residuos, alumbrado público, y limpieza y mantenimiento de las dotaciones, los cementerios y las vías públicas, municipales.

Los ingresos corrientes no se obtienen como consecuencia directa de la ejecución del PGOU, pero se ven incrementados por el aumento de la población, del número de viviendas y de las instalaciones productivas que produce su desarrollo. El montante de estos ingresos irá aumentando, año tras año, como consecuencia del desarrollo del PGOU, y seguirán recibiéndose más allá de su horizonte temporal -año 12-. A partir de esa fecha, los ingresos corrientes deben ser superiores a los gastos corrientes, para garantizar la sostenibilidad económica del desarrollo producido por el PGOU, asegurando de este modo el mantenimiento de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento.

3.2.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI

La Aprobación Definitiva del PGOU conlleva la nueva clasificación del suelo. El Catastro considera Suelos Urbanos a los clasificados en el PGOU como Urbanos y Urbanizables y como Rústicos al resto. No existe variación respecto a la situación catastral anterior puesto que tras la sentencia que anuló las NNSS-02 se procedió a modificar el catastro y ajustarlo a la propuesta del PGOU.

El tipo impositivo aplicado por el Ayuntamiento es del 0'55% si la finca es urbana y 0'75% si la finca es rústica. El aumento se estima mediante la aplicación del tipo impositivo al valor catastral de las nuevas construcciones, tomando como referencia el valor medio estimado. Según los últimos datos obtenidos el valor catastral medio residencial es de 80.335 €/viv. Para uso productivo se ha considerado un coeficiente de valor de construcción de 0'60 independientemente de que sea Productivo Genérico o Autónomo.

CVE-2016-3030

Año	Viviendas	Valor catastral medio (€/viv)	Tipo aplicable (%)	Ingreso anual	IBI acumulado
1	86	80.335	0'55	37.998 €	37.998 €
2	128			56.556 €	94.554 €
3	128			56.556 €	151.110 €
4	128			56.556 €	207.666 €
5	128	80.335	0'55	56.556 €	264.222 €
6	128			56.556 €	320.778 €
7	128			56.556 €	377.333 €
8	121			53.463 €	430.796 €
9	128	80.335	0'55	56.556 €	487.352 €
10	127			56.114 €	543.466 €
11	128			56.556 €	600.022 €
12	83			36.673 €	636.695 €
TOTAL	**1.441**				**636.695 €**

Tabla 13. Estimación de ingresos anuales por IBI residencial

Año	Ámbito	Ingreso año	IBI acumulado
1	-		-
2			-
3			0 €
4	-		0 €
5	UA M4	489 €	498 €
6	-		498 €
7	UA M3	489 €	978 €
8	UA M2	489 €	1.467 €
9	-		1.467 €
10	URB2	489 €	1.957 €
11	URB3	489 €	2.446 €
12	URB8	489 €	2.935 €
TOTAL	-		**2.935 €**

Tabla 14. Estimación de ingresos anuales por IBI productivo

Año	Residencial	Productivo	Ingreso año	IBI acumulado
1	37.998 €	- €	37.998 €	37.998 €
2	56.556 €	- €	56.556 €	94.554 €
3	56.556 €	- €	56.556 €	151.110 €
4	56.556 €	- €	56.556 €	207.666 €
5	56.556 €	489 €	57.045 €	264.711 €
6	56.556 €	- €	56.556 €	321.267 €
7	56.556 €	489 €	57.045 €	378.312 €
8	53.463 €	489 €	53.952 €	432.264 €

CVE-2016-3030

Año	Residencial	Productivo	Ingreso año	IBI acumulado
9	56.556 €	- €	56.556 €	488.820 €
10	56.114 €	489 €	56.603 €	545.423 €
11	56.556 €	489 €	57.045 €	602.468 €
12	36.673 €	489 €	37.162 €	639.630 €
TOTAL	**636.695 €**	**2.935 €**		

Tabla 15. Resumen anual de la estimación de ingresos por IBI

Cuatrienio	IBI residencial	IBI productivo	IBI total
Primero	207.666 €	- €	207.666 €
Segundo	223.130 €	1.467 €	224.598 €
Tercero	205.899 €	1.467 €	207.366 €
TOTAL	**636.695 €**	**2.935 €**	

Tabla 16. Resumen por cuatrienios de la estimación de ingresos por IBI

3.2.2.2. Impuesto de Actividades Económicas, IAE

La ordenanza fiscal nº11 regula el Impuesto de Actividades Económicas. Establece un coeficiente determinado en función del importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo. Dado que se desconoce el tipo de actividad a desarrollar se opta por utilizar para los siguientes cálculos el coeficiente 1'31 indicado en la ordenanza para aquellas empresas "*Sin cifra de negocios*". Se tiene en cuenta una cuota mínima de la actividad. La media de este último concepto es de 50.000 €.

Año	Zona de desarrollo	Cuota fija	Superficie a desarrollar	Valor medio por m²s productivo	Ingreso nuevo anual	Ingreso IAE anual
1		50.000	-		- €	50.000 €
2	-	-	-	1'31 €	- €	50.000 €
3	-	-	-		- €	50.000 €
4	-	-	-		- €	50.000 €
5	UA M4	-	1.996		2.614 €	52.614 €
6	-	-	-	1'31 €	- €	52.614 €
7	UA M3	-	1.007		1.319 €	53.933 €
8	UA M2	-	1.532		2.007 €	55.940 €
9	-	-	-		- €	55.940 €
10	URB2	-	5.620	1'31 €	7.362 €	63.302 €
11	URB3	-	9.603		12.580 €	75.882 €
12	URB8	-	2.907		3.808 €	79.690 €
TOTAL		**-**	**22.664**	**1'31 €**	**29.690 €**	**79.690 €**

Tabla 17. Estimación de ingresos anuales por IAE

CVE-2016-3030

Cuatrienio	Ingreso cuatrienio
Primero	- €
Segundo	5.940 €
Tercero	23.750 €
TOTAL	**79.690 €**

Tabla 18. Resumen por cuatrienios de la estimación de ingresos por IAE

3.2.2.3. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

Se estima el número de vehículos en función de las viviendas a construir, aplicando los tipos impositivos vigentes. Según datos estadísticos de 2011, la media de vehículos por vivienda principal es 1'08. Tomando como referencia la configuración actual del parque automovilístico y las ordenanzas fiscales (nº2) se considera, como caso más habitual, el turismo de entre 8 y 11'99 caballos. La ordenanza fiscal correspondiente tiene las siguientes cuotas:

Turismo	Cuota
De menos de 8 caballos fiscales	21 €
De 8 hasta 11'99 caballos fiscales	57 €
De 12 hasta 15'99 caballos fiscales	118 €
De 16 hasta 19'99 caballos fiscales	154 €
De 20 caballos fiscales en adelante	186 €

Tabla 19. Cuotas según ordenanza fiscal nº2

Año	Total viviendas	Veh/viv	Importe medio vehículo (€/veh)	Ingreso anual	IVTM acumulado
1	86	1'08	57'00	5.294 €	5.294 €
2	128			7.880 €	13.174 €
3	128			7.880 €	21.054 €
4	128			7.880 €	28.933 €
5	128	1'08	57'00	7.880 €	36.813 €
6	128			7.880 €	44.693 €
7	128			7.880 €	52.572 €
8	121			7.449 €	60.021 €
9	128	1'08	57'00	7.880 €	67.901 €
10	127			7.818 €	75.719 €
11	128			7.880 €	83.598 €
12	83			5.109 €	88.708 €
TOTAL	**1.441**			**88.708 €**	**578.479 €**

Tabla 20. Estimación de ingresos anuales por IVTM

CVE-2016-3030

Cuatrienio	Incremento periodo	IVTM acumulado
Primero	28.933 €	68.455 €
Segundo	31.088 €	194.099 €
Tercero	28.687 €	315.926 €
TOTAL	**578.479 €**	

Tabla 21. Resumen por cuatrienios de la estimación de ingresos por IVTM

3.2.2.4. Tasas

Se incluyen las distintas tasas que el Ayuntamiento aplica en la actualidad como las relativas a expedición de documentos, recogida de basuras, alcantarillado, ocupación del subsuelo y del vuelo de las vías públicas, etc. La recaudación por estos conceptos se verá incrementada con la nueva población. Se considera que estas tasas son para la autofinanciación de los servicios por lo que no se considera variación que incida en la sostenibilidad del proyecto.

3.2.3. Resumen de ingresos

Año	Ingresos estructurales			Ingresos corrientes			Ingreso anual	Ingreso acumulado
	Licencias	Valoración económica aprov.	Devolución Depósito y subestación	IBI	IAE	IVTM		
1	465.175 €	196.432 €	-	37.998 €	50.000 €	5.294 €	754.899 €	754.899 €
2	421.332 €	216.406 €	1.221'10 €	94.554 €	50.000 €	13.174 €	796.687 €	1.551.586 €
3	460.981 €	229.148 €	-	151.110 €	50.000 €	21.054 €	912.293 €	2.463.879 €
4	541.926 €	716.321 €	573.503'55 €	207.666 €	50.000 €	28.933 €	2.118.350 €	4.582.229 €
5	862.915 €	334.477 €	-	264.711 €	52.614 €	36.813 €	1.551.530 €	6.133.759 €
6	654.527 €	485.043 €	289.017'40 €	321.267 €	52.614 €	44.693 €	1.847.162 €	7.980.921 €
7	373.543 €	558.766 €	439.672,00 €	378.312 €	53.933 €	52.572 €	1.856.799 €	9.837.720 €
8	734.531 €	323.595 €	1.097'38 €	432.264 €	55.940 €	60.021 €	1.607.449 €	11.445.169 €
9	822.385 €	1.144.649 €	916.027'58 €	488.820 €	55.940 €	67.901 €	3.495.721 €	14.940.890 €
10	867.791 €	1.752.357 €	717.447'79 €	545.423 €	63.302 €	75.719 €	4.022.039 €	18.962.929 €
11	571.148 €	794.575 €	835.013'21 €	602.468 €	75.882 €	83.598 €	2.962.685 €	21.925.614 €
12	19.080 €	0 €	-	639.630 €	79.690 €	88.708 €	827.108 €	22.752.721 €
TOT	**6.795.333 €**	**6.751.770 €**	**3.773.000 €**	**4.164.222 €**	**689.917 €**	**578.479 €**	**22.752.721 €**	

Tabla 22. Estimación de ingresos anuales

Cuatrienio	Ingresos estructurales			Ingresos corrientes			Ingreso anual €
	Licencias €	Valoración económica aprov.	Devolución Depósito y subestación	IBI €	IAE €	IVTM €	
Primero	1.889.413 €	1.358.307 €	574.725 €	491.329 €	200.000 €	68.455 €	4.582.229 €
Segundo	2.625.517 €	1.701.882 €	729.787 €	1.396.553 €	215.103 €	194.099 €	6.862.940 €
Tercero	2.280.404 €	3.691.580 €	2.468.489 €	2.276.340 €	274.815 €	315.926 €	11.307.553 €
TOTAL	**6.795.333 €**	**6.751.770 €**	**3.773.000 €**	**4.164.222 €**	**689.917 €**	**578.479 €**	**22.752.721 €**

Tabla 23. Resumen por cuatrienios de la estimación de ingresos

CVE-2016-3030

3.3. Cálculo de los gastos previstos en el PGOU

3.3.1. Gastos estructurales

De forma análoga a los ingresos estructurales, los gastos estructurales dejarán de producirse en el momento en el que el PGOU esté plenamente ejecutado.

3.3.1.1. Urbanización de cesiones generales

El coste de ejecución material de las diferentes obras de las infraestructuras e instalaciones contempladas en el PGOU con carácter estimativo, el coste del resto de actuaciones son:

- Viario residencial: 90 €/m^2
- Viario productivo: 110 €/m^2
- Zonas de Espacios Libres: 12 €/m^2
- Equipamientos: 15 €/m^2

La construcción de los equipamientos locales será prácticamente inmediata, una vez cedidos los terrenos urbanizados por los promotores, el Ayuntamiento comenzará la ejecución de los mismos. Esto queda reflejado en la programación asumiendo la construcción de todos los equipamientos al año siguiente de desarrollarse el ámbito que debe realizar la cesión. El tiempo de un año es optimista ya que en este tiempo de deben realizar los procesos administrativos necesarios para poder ejecutar la construcción.

Los equipamientos generales se ejecutarán en el año establecido en el Programa de Actuación, todos serán ejecutados como actuaciones aisladas:

Nombre	Localización	A Obtener
EQ_{GS} 1	MAR-Bº MAR	7.890 m^2
EQ_{GD} 18	POSADILLO-ALTOCOBO	10.155 m^2
	TOTAL EQ_G PÚBLICOS	**18.045 m^2**

Tabla 24. Equipamientos de carácter general

Se considerará tan sólo la urbanización del EQ_{GS}-1 de gestión municipal y que se ejecutará en el año 4. Le correspondería pagar unos 860 m^2 del vial trasero. Su coste final se estima en unos 125.100 €.

CVE-2016-3030

3.3.1.2. Recursos e infraestructuras de servicio (S)

En los recursos e infraestructuras necesarios para dar cobertura a las necesidades de los sectores, se incluyen las redes de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, y los sistemas generales de viario, transporte y comunicaciones.

La asignación de los sistemas a los diferentes sectores sí condiciona su desarrollo. La evaluación económica de las redes de saneamiento, abastecimiento y energía internas de los ámbitos, no es objeto de análisis en el presente Informe. El desarrollo de estos elementos corre a cargo de los promotores privados de los sectores de suelo, para el caso de esas redes, y por tanto ya han sido considerados en la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, así como las nuevas redes y depósitos.

Abastecimiento de agua:

A partir del año 2 del PGOU deberá ejecutarse la ampliación del depósito del Alto Pedroa de 50 a 425 m^3. El coste correrá a cargo de los Suelos Urbanos No Consolidados Productivos y de los Suelos Urbanizables, de manera proporcional a su Aprovechamiento Urbanístico. Se estima un coste de ejecución material de unos 15.000 €, según el siguiente desglose:

DEPÓSITO DE AGUA DE PLANTA CIRCULAR con 4'5 m. de altura.

1. m^2. Desbroce terreno en 30 cm: 95 m^2 x 1'21 €/m^2 =	114'80 €
2. m^3. Encachado, 30 cm: 95 m^2 x 0'3 m x 5'31 €/m^3 =	151'20 €
3. m^2. Geotextil 100 g/m^2: 95 m^2 x 0'89 €/m^2 =	84'70 €
4. m^3. Hormigón HA-30, 30 cm: Solera 95 m^2 x 0'3 m x 63'87 €/m^3 =	1.820'36 €
5. m^3. Hormigón HA-30, 30 cm: Muro 155'5 m^2 x 0'3 m x 63'87€/m^3 =	2.979'64 €
6. m^2. Forjado viguetas hormigón: 95 m^2 x 103'68 €/m^2 =	9.849'30 €
Total:	**15.000'00 €**

El dinero de los desarrollos no iniciados a la ejecución de la ampliación, se propone sea adelantado por el Ayuntamiento.

Ámbito	Aprov. Urbanístico (m^2c ponderados)	Coeficiente reparto %	Carga repercusión €
UA-M2	11.631'47	6'87%	1.030'10 €
UA-M3	7.645'92	4'51%	677'13 €
UA-M4	15.154'37	8'95%	1.342,09 €
URB-1	3.395'46	2,00%	300'71 €
URB-2	24.203'34	14'29%	2.143'49 €
URB-3	18.944'50	11'19%	1.677'75 €
URB-4	3.439'82	2,03%	304'64 €
URB-5	9.431'63	5'57%	835'28 €

CVE-2016-3030

URB-6	8.951'30	5'28%	792'74 €
URB-7	7.511'28	4'43%	665'21 €
URB-8	22.071'30	13,03%	1.954'67 €
URB-9	15.148'78	8'94%	1.341'60 €
URB-10	13.788'14	8'14%	1.221'10 €
URB-11	8.056'41	4'76%	713'49 €
TOTAL	**169.373'70**		**15.000'00 €**

Tabla 25. Reparto en el nuevo Suelo Productivo de la carga de ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa

Saneamiento:

Otra infraestructura pendiente es la conexión del Bº San Roque y los Núcleos de La Hilera, ambos en Posadillo, al saneamiento que acaba vertiendo en la EDAR. El Ayuntamiento propone y el PGOU lo refleja, realizar una red de tubería de PVC corrugado de diámetro 300 mm, paralela al río Cabo y que conecte y vaya recogiendo los vertidos del Bº San Roque, su crecimiento en el URB5, el polinúcleo de La Hilera y el URB-6 ampliación de Posadillo por el sureste, hasta la conexión con la red de Posadillo. Se considera necesario que el Ayuntamiento cargue con los aproximadamente 2'5 km. de San Roque hasta el URB6. Se estima el coste de ejecución material en unos 170.000 € que se incorporan en el año previo al desarrollo del URB5 -año 9-, según el siguiente desglose:

SANEAMIENTO CONEXIÓN DEL Bº SAN ROQUE Y LOS NÚCLEOS DE LA HILERA CON URB-6:

1. m. Colector PVC corrugada D.30 cm: 2.500 m x 37 €/m =		92.500 €
2. Ud. Pozo prefabricado HM, D.1 m, H.2 m: 51 uds x 375 €/ud =		19.125 €
3. m^3. Exc. Zanja t. tránsito: 2.500 m x 1 m x 2 m x 11'61 €/m^2 =		58.050 €
	Total:	**169.675 €**

Suministro electricidad:

E.ON informa que:

"Como información aproximada, preliminar y orientativa, para poder garantizar los nuevos suministros, será necesario desarrollar un conjunto de nuevas Infraestructuras Eléctricas Generales de Red de Distribución, que al menos se estiman en:

- Actuaciones para los Nuevos Desarrollos Productivos:
  - Una nueva subestación 55/12kV en el Bº Mijares, conectada en Entrada/Salida sobre la línea DC 55kV Puente de San Miguel-Cacicedo. Constará de 2 transformadores 12 MVA.
  - Nuevas líneas generales 12kV desde la nueva Subestación hasta los entornos de los futuros centros de consumo, y enlace con líneas existentes (aprox. 10'5 km).

CVE-2016-3030

- Actuaciones para los Nuevos Desarrollos Residenciales:
  - Nuevos enlaces 12kV con líneas existentes."

A partir del año 2 deberá ejecutarse una nueva subestación 55/12kV en el municipio, con capacidad de transformación suficiente para dar servicio a los nuevos desarrollos productivos de UNC y URB. Correrá a cargo de estos desarrollos, de manera proporcional a su Aprovechamiento Urbanístico. E.On indica la necesidad de ejecución de nuevas líneas generales 12kV desde la nueva Subestación enlazando con la red existente. Se estima según el desglose facilitado por E.ON:

- *Una nueva subestación 55/12kV, convencional simple barra 55kV / barra partida 12kV, ubicada en el Bº Mijares, conectada en Entrada/Salida sobre la línea DC 55kV Puente de San Miguel-Cacicedo. Constará de 2 transformadores 12 MVA: 2.095.734 €*
- *Nueva línea 55kV doble circuito desde red 55kV existente hasta la nueva subestación: 0'1 km x 1.097.978 €/km =109.798 €*
- *Nuevas líneas generales 12kV DC desde la nueva Subestación hasta los entornos de las futuras demandas productivas: 4'2 km x 148.162 €/km = 622.278 €*
- *Nuevas líneas generales 12kV SC entre las futuras demandas productivas: 6'3 km x 147.649 €/km = 930.190 €*

Total = 3.758.000 €

Correrá a cargo de todos los desarrollos, de manera proporcional a su Aprovechamiento Medio.

Ámbito	Aprov. Urbanístico (m^2c ponderados)	Coeficiente reparto %	Carga repercusión €
UA-M2	11.631'47	11'67%	438.641'90
UA-M3	7.645'92	7'67%	288.340'26
UA-M4	15.154'37	15'21%	571.496'25
URB-2	24.203'34	24'29%	912.748'11
URB-3	18.944'50	19,01%	714.428'43
URB-8	22.071'30	22'15%	832.345,06
TOTAL	**99.650'89**		**3.758.000,00 €**

Tabla 26. Reparto en el nuevo Suelo Productivo de las cargas de ampliación de la nueva infraestructura eléctrica

El dinero de los desarrollos no iniciados a la ejecución de las infraestructuras, será adelantado por el Ayuntamiento. La devolución del adelanto se hará en el primer año de desarrollo del ámbito correspondiente.

CVE-2016-3030

Año	Depósito Alto Pedroa	Saneamiento San Roque	Subestación eléctrica y nuevas líneas	Recursos e infraestructuras de servicio
1	0 €	0 €	0 €	0 €
2	15.000 €	0 €	2.095.734 €	2.110.734 €
3	0 €	0 €	109.798 €	109.798 €
4	0 €	0 €	622.278 €	622.278 €
5	0 €	0 €	0 €	0 €
6	0 €	0 €	0 €	0 €
7	0 €	0 €	0 €	0 €
8	0 €	0 €	0 €	0 €
9	0 €	170.000 €	0 €	170.000 €
10	0 €	0 €	0 €	0 €
11	0 €	0 €	930.190 €	930.190 €
12	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	**15.000 €**	**170.000 €**	**3.758.000 €**	**3.943.000 €**

Tabla 27. Estimación de gastos en recursos e infraestructuras de servicio

Cuatrienio	Depósito Alto Pedroa	Saneamiento San Roque	Subestación eléctrica y nuevas líneas	Recursos e infraestructuras de servicio
Primero	15.000 €	0 €	2.827.810 €	2.842.810 €
Segundo	0 €	0 €	0 €	0 €
Tercero	0 €	170.000 €	930.190 €	1.100.190 €
TOTAL	**15.000 €**	**170.000 €**	**3.758.000 €**	**3.943.000 €**

Tabla 28. Resumen por cuatrienios de la estimación de gastos en recursos e infraestructuras de servicio

3.3.1.3. Expropiaciones

Se prevé conseguir por expropiación los terrenos:

- Del futuro centro médico que compartirían los municipios de Polanco y Miengo (EQ_{GS} 1), al concluir el primer cuatrienio, y
- De la nueva Subestación eléctrica en el primer año de desarrollo del PGOU

Para la valoración del 1º se considera el *Valor De Repercusión* aprobado por la *Ponencia de Valores del Catastro de 2005 para Polanco*. Es la zona de valor U43, donde se ubica, que es 172'5 €/m^2s. El valor de expropiación ascendería a 1.378.793 €. Se realizaría en el año 3 la expropiación y al año siguiente su ejecución.

Para el Suelo Rústico donde se ubicará la subestación eléctrica, *Prados o praderas* de *Intensidad Productiva 04* según el Catastro, se toma de referencia el *Precio Medio de los Prados Naturales de Secano* (€/ha) del *Anejo 5G.2* de la *Encuesta de Precios de la Tierra 2012 (Base 1997) del MAGRAMA de julio 2013*, que para Cantabria en el año 2012 (valor más actual) es de unos 13.400 € y con tendencia a la baja en 2013. Se estima 1'5 €/m^2s. El valor

CVE-2016-3030

de expropiación ascendería a 8.930 €. Se realizaría en el año 1. A este valor del suelo habría que añadir los costes de las infraestructuras eléctricas del apartado anterior 3.758.000 €.

3.3.1.4. Ejecución de los Sistemas Locales y Generales

Se consideran los siguientes Sistemas Locales y Generales:

- Zonas de Espacios Libres Locales (ZEL_L).
- Equipamientos Locales (EQ_L).
- Zonas de Espacios Libres Generales (ZEL_G).
- Equipamientos Generales (EQ_G).

Las Zonas de Espacios Libres Locales (ZEL_L) y Generales (ZEL_G), serán a cargo del promotor del desarrollo. Para realizar las instalaciones y edificios que posibiliten las dotaciones sanitarias, educativas, culturales, deportivas y de carácter social o asistencial, en los EQ_L y EQ_G, y para la Sostenibilidad Económica del PGOU, se destinan 400 €/m^2s. Para el Centro de Salud compartido con Miengo, se estima de unos 2.000 m^2c, a unos 1.000 €/m^2c.

Año	Superficie EQ_L (m^2s)		Sup. EQ_G (m^2s)	Coste m^2s	Total coste EQ
	UNC	URB	URB		
1					0 €
2	1.257	457		400 €	685.700 €
3	1.427	457			753.700 €
4					0 €
5	933	1.912			1.637.800 €
6	2.064			400 €	1.325.600 €
7	1.097				938.800 €
8	1.263				1.005.200 €
9	293	2.150	675		1.247.200 €
10		1.223	10.153	400 €	4.550.400 €
11		2.010			804.000 €
12		1.069	1.050		847.600 €
TOTAL	**8.334**	**9.278**	**11.878**		**13.796.000 €**

Tabla 29. Estimación de gastos anuales por ejecución de Equipamientos Locales y Generales

3.3.1.5. Medidas de integración ambiental

Atendiendo a la anterior previsión de tiempos de ejecución de los desarrollos se realiza un cronograma en el que se identifican los distintos gastos generados por el seguimiento del Informe de Sostenibilidad Ambiental. Se han estimado en 10.000 €. Al ir incrementándose los suelos desarrollados, se estima un encarecimiento anual del informe de 600 €:

Año	Informe seguimiento evolución ambiental del PGOU	Total coste
1	10.000 €	10.000 €
2	10.600 €	10.600 €

CVE-2016-3030

3	11.200 €	11.200 €
4	11.800 €	11.800 €
5	12.400 €	12.400 €
6	13.000 €	13.000 €
7	13.600 €	13.600 €
8	14.200 €	14.200 €
9	14.800 €	14.800 €
10	15.400 €	15.400 €
11	16.000 €	16.000 €
12	16.600 €	16.600 €
TOTAL		**159.600 €**

Tabla 30. Cronograma y valoración del Programa de Seguimiento Ambiental

	Informe seguimiento evolución ambiental del PGOU	Total coste
Primero	43.600 €	43.600 €
Segundo	53.200 €	53.200 €
Tercero	62.800 €	62.800 €
TOTAL		**159.600 €**

Tabla 31. Resumen por cuatrienios de la estimación de gastos por Programa de Seguimiento Ambiental

3.3.2. Gastos corrientes

Los gastos corrientes no constituyen inversiones del PGOU, sino que pueden ser entendidos como un incremento de los gastos generales al que tendrá que hacer frente el Ayuntamiento como consecuencia del desarrollo urbanístico en materia de atención a los ciudadanos, abastecimiento de aguas, saneamiento, recogida de residuos, alumbrado público, mantenimientos y limpieza, etc.,…

Como con los ingresos corrientes, estas partidas aumentarán según se desarrolle el PGOU y seguirán manteniéndose una vez ejecutado el mismo. A partir de lo que podríamos considerar "año 13", los ingresos corrientes deben ser superiores a los gastos corrientes, para garantizar la sostenibilidad económica del desarrollo producido por el PGOU, asegurando de este modo el mantenimiento de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento a sus vecinos.

3.3.2.1. Gastos de personal

El crecimiento del Suelo Urbano precisará de un aumento de la plantilla municipal que garantice el correcto funcionamiento de la gestión administrativa, entendiendo como tal a todos los agentes implicados en el mantenimiento y gestión del término municipal. El cálculo de esta partida se realiza teniendo en cuenta el gasto de personal de los últimos años,

CVE-2016-3030

aplicando un coeficiente del 95% por optimización de los recursos existentes y asignándole una cantidad por habitante dentro de los límites de la necesaria sostenibilidad de la propuesta.

Año	Total viviendas	Habitantes censados/viv	Gasto medio personal (€/hab)	Optimización	Gasto anual	Personal acumulado
1	86	2'00	96'47 €	95%	17.904 €	17.904 €
2	128				26.648 €	44.552 €
3	128				26.648 €	71.201 €
4	128				26.648 €	97.849 €
5	128	2'00	96'47 €	95%	26.648 €	124.497 €
6	128				26.648 €	151.145 €
7	128				26.648 €	177.793 €
8	121				25.191 €	202.984 €
9	128	2'00	96'47 €	95%	26.648 €	229.632 €
10	127				26.440 €	256.072 €
11	128				26.648 €	282.720 €
12	83				17.280 €	300.000 €
TOTAL	**1.441**	**2'00**	**96'47 €**	**95%**	**300.000 €**	

Tabla 32. Estimación de gastos anuales por personal

Cuatrienio	Viviendas	Gasto medio personal (€/hab)	Optimización	Gasto periodo	Personal acumulado
Primero	470	96'47 €	95%	102.999 €	231.506 €
Segundo	505	96'47 €	95%	110.669 €	656.419 €
Tercero	466	96'47 €	95%	102.122 €	1.068.425 €

Tabla 33. Resumen por cuatrienios de gastos por personal

3.3.2.2. Gastos en bienes corrientes y servicios

Se entiende como tales a los gastos del funcionamiento de la ciudad, alumbrado, agua, limpieza, recogida basuras, mantenimiento de infraestructuras y dotaciones municipales, cuidado de parques y jardines, etc.,…, tanto Locales como Generales. El cálculo de esta partida tiene relación con el gasto de personal anual. Se aplica un coeficiente del 95% por optimización de los recursos existentes y se asigna una cantidad por habitante dentro de los límites de la necesaria sostenibilidad de la propuesta.

Año	Viviendas	Habitantes censados/viv	Gasto medio servicios (€/hab)	Optimización	Gasto anual €	Bienes corrientes y servicios
1	86	2'00	115'76 €	95%	21.485 €	21.485 €
2	128				31.978 €	53.463 €
3	128				31.978 €	85.441 €
4	128				31.978 €	117.418 €
5	128	2'00	115'76 €	95%	31.978 €	149.396 €
6	128				31.978 €	181.374 €
7	128				31.978 €	213.352 €

CVE-2016-3030

Año	Viviendas	Habitantes censados/viv	Gasto medio servicios (€/hab)	Optimización	Gasto anual €	Bienes corrientes y servicios
8	121				30.229 €	243.581 €
9	128				31.978 €	275.559 €
10	127	2'00	115'76 €	95%	31.728 €	307.287 €
11	128				31.978 €	339.264 €
12	83				20.736 €	360.000 €
TOTAL	**1.441**	**2'00**	**115'76 €**	**95%**		**360.000 €**

Tabla 34. Estimación de gastos anuales por gastos en bienes corrientes y servicios

Cuatrienio	Viviendas	Gasto medio personal (€/hab)	Optimización	Gasto periodo	Bienes corrientes y servicios
Primero	470	115'76 €	95%	123.598 €	277.807 €
Segundo	505	115'76 €	95%	132.803 €	787.703 €
Tercero	466	115'76 €	95%	122.546 €	1.282.110 €

Tabla 35. Resumen por cuatrienios por gastos en bienes corrientes y servicios

3.3.3. Resumen de gastos

Año	Gastos estructurales				Gastos corrientes			Total gastos
	Recursos e infraestruct. de servicio	Urbanización	Expropiación	Ejecución Equip.	Medidas de integración ambiental	Personal	Bienes corrientes	
1	0 €	0 €	8.930 €	0 €	10.000 €	17.904 €	21.485 €	58.319 €
2	2.110.734 €	0 €	0 €	685.700 €	10.600 €	44.552 €	53.463 €	794.315 €
3	109.798 €	0 €	689.396 €	753.700 €	11.200 €	71.201 €	85.441 €	1.610.937 €
4	622.278 €	0 €	689.396 €	0 €	11.800 €	97.849 €	117.418 €	916.463 €
5	0 €	0 €	0 €	1.637.800 €	12.400 €	124.497 €	149.396 €	1.924.093 €
6	0 €	125.100 €	0 €	1.325.600 €	13.000 €	151.145 €	181.374 €	1.796.219 €
7	0 €	0 €	0 €	938.800 €	13.600 €	177.793 €	213.352 €	1.343.545 €
8	0 €	0 €	0 €	1.005.200 €	14.200 €	202.984 €	243.581 €	1.465.965 €
9	170.000 €	0 €	0 €	1.247.200 €	14.800 €	229.632 €	275.559 €	1.767.191 €
10	0 €	0 €	0 €	4.550.400 €	15.400 €	256.072 €	307.287 €	5.129.159 €
11	930.190 €	0 €	0 €	804.000 €	16.000 €	282.720 €	339.264 €	1.441.985 €
12	0 €	0 €	0 €	847.600 €	16.600 €	300.000 €	360.000 €	1.524.200 €

Tabla 36. Estimación de gastos anuales

Q	Gastos estructurales				Gastos corrientes			Total
	Urb.	Recursos e infraestruct de servicio	Expropiación	Ejecución Equip.	Medidas integración ambiental	Personal	Bienes corrientes	
1º	2.842.810 €	0 €	1.387.723 €	1.439.400 €	43.600 €	231.506 €	277.807 €	3.380.035 €
2º		125.100 €	0 €	4.907.400 €	53.200 €	656.419 €	787.703 €	6.529.822 €
3º	1.100.190 €	0 €	0 €	7.449.200 €	62.800 €	1.068.425 €	1.282.110 €	9.862.534 €
TOT	**3.943.000 €**	**125.100 €**	**1.387.723 €**	**13.796.000 €**	**159.600 €**	**1.956.350 €**	**2.347.620 €**	**19.772.392 €**

Tabla 37. Resumen por cuatrienios por gastos

CVE-2016-3030

4. SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

A partir del "*año 13*", los ingresos corrientes deben ser superiores a los gastos corrientes, para garantizar la sostenibilidad económica del desarrollo producido por el PGOU, asegurando de este modo el mantenimiento de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento a sus vecinos. En base a los datos anteriores, la estimación de los ingresos y gastos municipales, se tiene que el modelo planteado por el PGOU es sostenible en términos económicos.

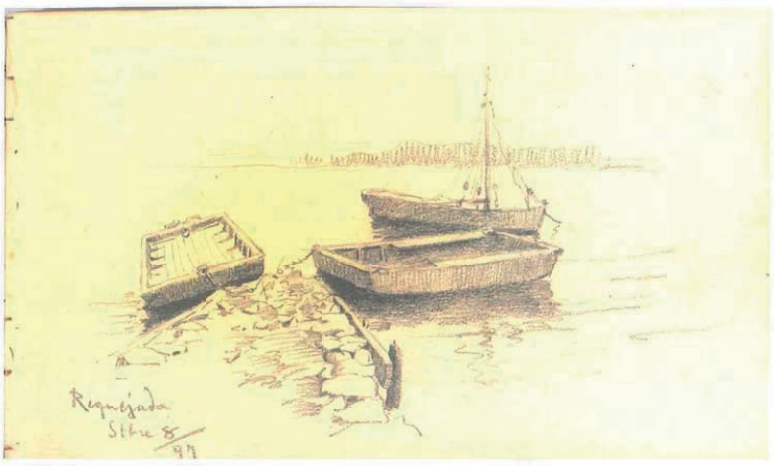
Cuatrienio	Año	Ingresos	Gastos	Balance	Balance acumulado
1º	**1**	754.899 €	58.319 €	696.580 €	696.580 €
	2	796.687 €	794.315 €	2.371 €	698.951 €
	3	912.293 €	1.610.937 €	-698.645 €	307 €
	4	2.118.350 €	916.463 €	1.201.886 €	1.202.193 €
2º	**5**	1.551.530 €	1.924.093 €	-372.563 €	829.630 €
	6	1.847.162 €	1.796.219 €	50.943 €	880.573 €
	7	1.856.799 €	1.343.545 €	513.254 €	1.393.827 €
	8	1.607.449 €	1.465.965 €	141.484 €	1.535.311 €
3º	**9**	3.495.721 €	1.767.191 €	1.728.531 €	3.263.842 €
	10	4.022.039 €	5.129.159 €	-1.107.120 €	2.156.722 €
	11	2.962.685 €	1.441.985 €	1.520.700 €	3.677.422 €
	12	827.108 €	1.524.200 €	-697.092 €	2.980.329 €

Tabla 38. Balance económico de la sostenibilidad de la propuesta

Año	Ingresos	Gastos	Balance
13	808.028 €	660.000 €	148.028 €

Tabla 39. Balance económico de la sostenibilidad en el "año 13"

CVE-2016-3030



C1, M 7 Requejada

VOLUMEN 6. CATÁLOGO

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE

POLANCO

Enero 2016

TEXTO REFUNDIDO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Dibujo de portada Mariano Pedrero: "*Requejada*" Lápiz, set-1897, 20'4 ancho x 12'3 cm alto.

CVE-2016-3030

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 VOLUMEN 4. NORMATIVA URBANÍSTICA: ORDENANZA DE ALUMBRADO EXTERIOR

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

VOLUMEN 6. CATÁLOGO

VOLUMEN 7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

VOLUMEN 8. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

VOLUMEN 9. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

VOLUMEN 10. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

VOLUMEN 11. RESUMEN EJECUTIVO

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-2016-3030

1. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE 3

2. TIPOS Y NIVELES DE PROTECCIÓN. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES. 4

2.1. Protección individualizada de elementos 5

2.1.1. Nivel 1º. Conservación integral 5

2.1.2. Nivel 2º. Conservación estructural 7

2.1.3. Nivel 3º. Conservación ambiental. A1, A2, A3 y A4 8

2.2. Protección individualizada de parcelas 10

2.2.1. Nivel 1º. Protección Global G 10

2.2.2. Nivel 2º. Protección Parcial. P1 a P10 11

2.3. Protección de zonas urbanas 12

2.4. Protección de visualizaciones 12

2.5. Protección de yacimientos arqueológicos y paleontológicos 13

3. DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS 14

3.1. Obras de restauración 14

3.1.1. Obras de mantenimiento 14

3.1.2. Obras de consolidación 14

3.1.3. Obras de recuperación 15

3.2. Obras de acondicionamiento 16

3.3. Obras de reestructuración 17

3.4. Obras de ampliación 17

3.5. Obras de demolición 18

3.5.1. Sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos o parcelas 18

3.5.2. Compromisos de reedificación 18

3.6. Cuadro orientativo de tipos y niveles de protección individualizados y obras permitidas en cada uno de ellos 19

4. NORMAS DE PROTECCIÓN 20

4.1. Deberes de conservación de los bienes inmuebles según la legislación vigente 20

4.2. Conservación específica del patrimonio catalogado 21

CVE-2016-3030

4.2.1. Efectos de la catalogación 21
4.2.2. Estado ruinoso de los bienes catalogados 21

5. MODIFICACIÓN DEL CATALOGO 23

5.1. Ampliación del Catálogo 23

5.2. Exclusión de un bien inmueble catalogado 23

5.3. Modificaciones en el resto de categorías del catálogo 24

5.4. Modificación de las condiciones de protección 24

6. LISTADO DEL CATÁLOGO 25

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cuadro orientativo de tipos y niveles de protección individualizados y obras permitidas en cada uno de ellos 19

Tabla 2. Listado de elementos catalogados 27

CVE-2016-3030

1. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

El objeto del presente Catálogo es la protección y conservación de los bienes muebles, inmuebles e inmateriales incluidos que, por interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico y técnico sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados. También forman parte del mismo el patrimonio documental y bibliográfico, los conjuntos urbanos, los lugares etnográficos, las áreas de protección arqueológica, los espacios industriales y mineros, así como los sitios naturales, jardines y parques que tengan valor artístico, histórico o antropológico y paisajístico en arreglo a lo dispuesto en el art.3 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria y en los arts. 44.1.d y 64 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (en adelante LOTRUSCa).

De acuerdo con los art.64 de la LOTRUSCa este Catálogo ha de proteger *"edificios, espacios o elementos arquitectónicos o naturales que deban ser conservados"* mediante *"un catálogo comprensivo de ellos y las medidas de protección específicas y diferenciadas que procedan, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial"*.

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que hace a las obras sobre ellos realizadas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente para los bienes catalogados, como se detalla en el capitulo cuarto de este documento.

La aprobación definitiva de este Catálogo implica asimismo, para los bienes en él incluidos, su exclusión total del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece, tal y como se detalla y fundamenta asimismo en el apartado 4. Normas de Protección, de este documento.

Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación o declaración de Bien de Interés de Cultural o de Espacio Natural Protegido se incluyen en este Catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en cada caso apliquen los departamentos competentes en las materias respectivas.

CVE-2016-3030

2. TIPOS Y NIVELES DE PROTECCIÓN. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES.

Se establecen seis **tipos** de protección netamente diferenciados, a saber:

- Protección individualizada de elementos.
- Protección individualizada de parcelas.
- Protección de zonas urbanas.
- Protección de visualizaciones.
- Protección de yacimientos arqueológicos
- Protección del medio no urbano.

La protección de **elementos** se aplica a cada uno de los elementos aislados, espacios urbanos, edificios y agrupaciones de éstos identificados como tales en el presente Catálogo. Se estructura en tres **niveles** de protección jerarquizados, que se denominan **integral, estructural y ambiental**, y que más adelante se describen.

La protección de **parcelas** puede ser complementaria de los elementos, afectando a las parcelas de aquellos en cuya catalogación así se señale, o puede afectar directamente a las parcelas que individualmente se cataloguen y supone la aplicación de ciertas condiciones que protegen los valores derivados de las características de dichas parcelas, que más adelante se especifican. Se aplican en dos **niveles**, que se denominan **global** y **parcial**.

La protección de **zonas urbanas** se aplica a las actuaciones que afecten a los ámbitos inscritos en las delimitaciones que para cada una de ellas se acompañan, y toma la forma de **ordenanzas específicas**, que se redactan para cada una de las áreas delimitadas con el objeto de proteger los valores existentes en ellas.

La protección de **visualizaciones** afecta a aquellas áreas en que las actuaciones de edificación y otras podrían entorpecer o degradar la recepción o emisión de vistas de interés. (El origen o destino de esas vistas pueden hallarse tanto dentro como fuera del término municipal objeto de este documento). Toma la forma de delimitaciones y redacción de normativas relativas a volumen y estética de las actuaciones de edificación, así como limitaciones para otras posibles actuaciones (urbanización, extracciones, rellenos, vertidos, talas, etc.) que pudieran modificar

CVE-2016-3030

de forma inconveniente el medio que se debe controlar para la protección de las citadas visualizaciones.

La protección de **yacimientos arqueológicos** se aplica a los ámbitos delimitados con este carácter en el Catálogo e implica la imposición de determinadas normas precautorias de procedimiento en las actuaciones sobre esos ámbitos.

La protección del **medio no urbano** afecta a las zonas del término municipal cuyas delimitaciones acompañan a este Catálogo y toma la forma de **Normativas especificas** que regulan las actividades y usos a desarrollar en cada una de ellas.

Se establece a continuación los distintos Niveles de Protección aplicables a los elementos, parcelas, zonas urbanas, visualizaciones, yacimientos arqueológicos y medio no urbano, que de valor que se identifican en este Catálogo según consta en la relación y Fichas que acompañan al mismo.

2.1. Protección individualizada de elementos

2.1.1. Nivel 1º. Conservación integral

2.1.1.1. Bienes a los que se aplica

Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores y monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad de conjunto de la edificación y tradición.

Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

2.1.1.2. Determinaciones

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.

CVE-2016-3030

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogada dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el en el capítulo siguiente de este documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativos a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este nivel de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento contenga, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable municipal competente en la materia.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este nivel de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este nivel, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable municipal arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

CVE-2016-3030

2.1.2. Nivel 2º. Conservación estructural

2.1.2.1. Bienes a los que se aplica

Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

2.1.2.2. Determinaciones

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.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este nivel de protección serán las tendientes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el Nivel 1º las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este nivel de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable municipal con anterioridad a la concesión de licencia.

Al igual que para los elementos catalogados en Nivel 1º, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Nivel 1º.

CVE-2016-3030

2.1.3. Nivel 3º. Conservación ambiental. A1, A2, A3 y A4

2.1.3.1. Bienes a los que se aplica

Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

Espacios urbanos de calidad destacada.

2.1.3.2. Determinaciones

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.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este nivel de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se considerarán excepcionales para cualquier nivel de protección ambiental de las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable municipal previo a la concesión de licencia.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de cualquier nivel de protección ambiental y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

CVE-2016-3030

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este nivel la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos niveles anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este nivel 3º.

A. Nivel A1

Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el Capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los niveles anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

No implicar aumento de altura del bien catalogado.

- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.
- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

B. Nivel A2

Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

C. Nivel A3

Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

CVE-2016-3030

D. Nivel A4

La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurran las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

2.2. Protección individualizada de parcelas

2.2.1. Nivel 1º. Protección Global G

2.2.1.1. Bienes a los que se aplica

Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

2.2.1.2. Determinaciones

Sobre las parcelas catalogadas con este nivel de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquéllos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación, y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

CVE-2016-3030

2.2.2. Nivel 2º. Protección Parcial. P1 a P10

2.2.2.1. Bienes a los que se aplica

Parcelas que contienen alguno de los valores expresados para el nivel anterior.

2.2.2.2. Determinaciones

La catalogación de una parcela bajo este nivel de protección vendrá acompañada de la indicación la ficha correspondiente con las determinaciones P1 a P10 de las partes o aspectos a que dicha protección debe aplicarse, entre los que pueden encontrarse los siguientes, entre otros:

- P1: Configuración espacial, superficie, forma y situación.
- P2: Organización en planta.
- P3: Volúmenes, cuantía y organización.
- P4: Cerramientos en su totalidad.
- P5: Partes señaladas de aquellos.
- P6: Elementos auxiliares.
- P7: Amueblamiento.
- P8: Arbolado
- P9: Otra vegetación
- P10: Otras partes señaladas

Sobre las partes o aspectos afectados por la protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a los especificados para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este nivel de protección:

Las actuaciones de segregación si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.

Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2

CVE-2016-3030

Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.

Las determinaciones P4 a P10 delimitan, según el siguiente listado, los componentes de la parcela afectados por la protección, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación tipificadas en el capítulo tercero de este documento, con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias que las especificadas en el apartado 2.1.1.2 correspondiente a Determinaciones de Protección Integral de elementos:

- P 4. Cerramientos de parcela den su totalidad.
- P 5. Cerramientos de parcela en partes a definir en cada caso.
- P 6. Elementos auxiliares.
- P 7. Amueblamiento.
- P 8. Arbolado
- P 9. Otra vegetación.
- P 10. Otros componentes a definir es cada caso.

2.3. Protección de zonas urbanas

La protección de zonas urbanas, abarca la totalidad de la zona urbanística que comprenden las Áreas Específicas del Barrio Obrero (AE 1) y del Barrio de Quintana (AE-2), estableciéndose dicha protección desde la normativa propia de edificación, con ordenanzas específicas y la remisión a su propia ficha.

2.4. Protección de visualizaciones

La normativa de aplicación es relativa a limitaciones a las actuaciones de urbanización, extracciones, rellenos, vertidos, talas y otras, o las condiciones de volumen o estéticas de las actuaciones de edificación en su caso. La justificación de estas condiciones implicará necesariamente la identificación de los hitos o áreas emisoras y receptoras de las vistas que se protegen, que pueden hallase tanto dentro como fuera del término municipal que contiene las áreas a controlar.

CVE-2016-3030

2.5. Protección de yacimientos arqueológicos y paleontológicos

Los bienes catalogables de este tipo requerirán para su protección de la delimitación de las áreas afectadas, que con carácter precautorio han de ser sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades que impliquen movimientos de tierras u otros.

Por la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria y por los siguientes artículos:

- *89.2: Todos los yacimientos arqueológicos tiene la consideración de B.I.C. "**Todos los yacimientos arqueológicos incluido en el Inventario Arqueológico Regional** contarán con un régimen de protección idéntico a los BIC", aunque formalmente no haya sido incoado el expte. para su declaración".*
- *93.2: "**Todo proyecto que por Ley deba estar sometido a Evaluación de Impacto Ambiental, deberá incluir Inf. arqueológico con el fin de incluir en la DIA las consideraciones o condiciones resultantes del Inf."**.*
- *76.2c: se considera que las Actuaciones arqueológicas de carácter preventivo "**consisten en los documentos técnicos en los que se incluye la incidencia que un determinado proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los elementos que componen el Patrimonio Histórico, en general, y Arqueológico y paleontológico, en particular"**.*
- *83: "**La Consejería de Cultura y Deporte, como medida preventiva, podrá ordenar el seguimiento arqueológico, entendiendo como supervisión por un arqueólogo, de cualquier proceso de obras que afecte o pueda afectar a un espacio en donde se presuma la existencia de restos arqueológicos"**.*
- *77.5: cualquier actividad arqueológica tendrá que ser realizada por personal **habilitado y autorizado** por la Consejería de Cultura."*

CVE-2016-3030

3. DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS

Sobre los bienes protegidos incluidos en este Catálogo sólo se podrán realizar las obras que a continuación se tipifican dependiendo del Nivel de protección que se asigne a cada elemento, según se hace constar literalmente, para cada caso, en los epígrafe 3.1 y 3.6.

3.1. Obras de restauración

3.1.1. Obras de mantenimiento

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

3.1.2. Obras de consolidación

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o

CVE-2016-3030

sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjado, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

3.1.3. Obras de recuperación

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación de elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.

CVE-2016-3030

- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

3.2. Obras de acondicionamiento

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

CVE-2016-3030

3.3. Obras de reestructuración

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurante alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos con éstos.

3.4. Obras de ampliación

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.

CVE-2016-3030

- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

3.5. Obras de demolición

3.5.1. Sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos o parcelas

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán a los dos supuestos siguientes:

- La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el nivel de protección y tipo de obra correspondientes.

  En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

3.5.2. Compromisos de reedificación

Dado que la demolición total o parcial de un bien incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en este Catálogo que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, la recuperación o acondicionamiento del solar podrá producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar.

CVE-2016-3030

Para ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esta área de protección ya las determinaciones del a declaración de ruina en su caso.
- Compromiso del solicitante de efectuar acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento, que en ningún caso será superior a un año. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías similares a las establecidas en la ley del Suelo para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

3.6. Cuadro orientativo de tipos y niveles de protección individualizados y obras permitidas en cada uno de ellos

TIPOS DE PROTECCIÓN	Niveles de Protección	OBRAS PERMITIDAS: Restauración: Mantenimiento	Consolidación	Recuperación	Acondicionamiento	Restauración	Ampliación	Demolición
ELEMENTOS	Integral	o	o	o	x			
	Estructural	o	o	o	o	x		
	Ambiental	o	o	o	o	x		
PARCELAS	Global	o	o	o	x			
	Parcial	o	o	o				

o Permitidas con carácter general

Prohibidas con carácter general

x Permitidas excepcionalmente (Informe Dep Arquitectura)

Permitidas parcialmente, cuando sólo afectan a las partes del elemento o parcela no afectada por el nivel de protección correspondiente.

Tabla 1. Cuadro orientativo de tipos y niveles de protección individualizados y obras permitidas en cada uno de ellos

CVE-2016-3030

4. NORMAS DE PROTECCIÓN

4.1. Deberes de conservación de los bienes inmuebles según la legislación vigente

La LOTRUSCa establece en el art.200.1 que *"Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio cultural y rehabilitación urbana".*

Por otra parte fija el límite del deber de conservación de las edificaciones e instalaciones los supuestos de ruina previstos en el art. 202.2 de la LOTRUSCa:

- Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

En orden a la mejora, protección y rehabilitación de edificios y construcciones y en particular de bienes catalogados o declarados de interés histórico-artístico, los Ayuntamientos podrán dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación conforme determina el art. 201. Además la LOTRUSCa establece una serie de competencias para los Ayuntamientos en los arts. 201 y 202. Por otra parte el incumplimiento de los deberes de uso y conservación habilitará para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de edificación o venta forzosa en aplicación del art.200.

Los propietarios interesados que consideren que las obras a realizar exceden del deber de conservación podrán solicitar las subvenciones a que hace referencia el apartado anterior o la declaración del estado de ruina de las edificaciones, de conformidad con el art.201.5.

El Ayuntamiento podrá establecer ayudas y subvenciones que considere apropiadas para el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, de conformidad con el art.201.3.

CVE-2016-3030

Según el art.201, *"los Ayuntamientos, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrán ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar los terrenos y edificaciones en las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación (…). En particular, y sin que sea preciso que las actuaciones estén previamente incluidas en un plan de ordenación, las órdenes de ejecución se dirigirán especialmente a la realización de las obras indispensables para preservar en condiciones adecuadas las fachadas y espacios visibles desde la vía pública, mantener la limpieza y vallado de solares, y retirar carteles y elementos impropios"*. Si bien, cuando, en el ejercicio de esta competencia, impongan al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan el límite del deber de conservación, este podrá solicitar las subvenciones a que hace referencia el art.201.4. o la declaración del estado de ruina de las edificaciones.

4.2. Conservación específica del patrimonio catalogado

4.2.1. Efectos de la catalogación

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de existencia en ellos de determinados valores que la legislación del Suelo ordena proteger, como se indica en el apartado 4.1. anterior.

La catalogación implica asimismo que a los bienes incluidos dentro de la misma, sólo podrá serles de aplicación las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, reestructuración y ampliación según el Nivel de Protección asignado.

La aprobación de este Catálogo en nivel de Aprobación Inicial facultará a la Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias de parcelación, edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, por el plazo máximo de un año prorrogable a otro año más una vez completado el trámite de información pública, así como para decretar la suspensión de los efectos de las ya concedidas y de contenido contrario a lo determinado en las referidas normas por el mismo plazo.

4.2.2. Estado ruinoso de los bienes catalogados

El art.202 de la LOTRUSCa establece que *"cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará la situación de ruina y acordará la total o parcial demolición del inmueble, previa audiencia del*

CVE-2016-3030

propietario y, en su caso, de los inquilinos y de la Administración competente en materia de patrimonio cultural, salvo ruina inminente que lo impidiera". Así mismo establece en el mismo articulado que *"las edificaciones declaradas en ruina deberán ser demolidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en el plazo establecido por la declaración".* Por último añade que *"en el caso de bienes culturales y otros bienes catalogados se adoptarán las medidas más adecuadas a la finalidad conservadora que justificó su protección".*

En el caso de bienes formalmente sujetos a la legislación del Patrimonio Cultural, se estará a lo específicamente dispuesto en dicha normativa sectorial tal y como establece el art.202.5. de la LOTRUSCa

El art. 202.3. incluye, además, la posibilidad de la expropiación por incumplimiento social de la propiedad.

CVE-2016-3030

5. MODIFICACIÓN DEL CATALOGO

El catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del PGOU para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de nivel de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites para la Modificación Puntual del PGOU y cumpliendo las siguientes condiciones marcadas a continuación.

5.1. Ampliación del Catálogo

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, del Ayuntamiento o por la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el nivel que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, y obtenido el informe municipal, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y, por último, a la definitiva.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo, cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los niveles de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un nivel de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe municipal competente arriba señalado.

5.2. Exclusión de un bien inmueble catalogado

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

CVE-2016-3030

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el capítulo 4 de este documento.

5.3. 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.

5.4. Modificación de las condiciones de protección

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión.

CVE-2016-3030

6. LISTADO DEL CATÁLOGO

A continuación se enumeran todos los elementos catalogados con número, denominación y localización.

Número	Denominación	Localización	Parcela	Nivel de conservación
C 1	La Casa de los Madrileños	MAR-Bº MAR	Parcela 2 Manzana 88502 Catastro Urbano	A1, P3, P4 y P8
C 2	Capilla de San Miguel y Casa de Cultura	MAR-Bº MAR	Parcela 5 de la Manzana 83586 del Catastro Urbano	E y P8
C 3	Ermita de San Pedro	RUMOROSO-Bº SAN PEDRO	Parcela 2 Manzana 89387 Catastro Urbano	A1 y P1 a P3
C 4	Edificio de Escuelas de Rumoroso	RUMOROSO-LAS ESCUELAS	Parcela 33 de la MANZANA 70375 del CATASTRO URBANO	A1, P1, P2 y P7
C 5	Ermita de Santiago y edificaciones anexas	RUMOROSO-Bº MIJARES	Parcela 2 de la MANZANA 88502 del CATASTRO URBANA	I y P1 a P4, P8 y P9
C 6	Iglesia Parroquial de San Andrés	RUMOROSO-Bº RUMOROSO	Parcelas 1-3 de la MANZANA 92459 del CATASTRO URBANA	I y P1 a P3, P8 y P9
C 7	Ermita de San Elías	SOÑA-Bº SOÑA	Parcela 2 Manzana 89387 Catastro Urbano	A1 y P1 a P3
C 8	Iglesia Parroquial de San Pedro *Ad Vincula*	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela 33 de la MANZANA 70375 del CATASTRO URBANO	I y P1 a P3
C 9	Biblioteca municipal	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela 13 Manzana 78428 Catastro Urbano	I
C 10	Casa de la Cultura	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela 2 Manzana 77431 Catastro Urbano	E, P1 a P4 y P6 a P9
C 11	Residencia José María de Pereda	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela 1 de la MANZANA 77431 del CATASTRO URBANO	I
C 12	Casa Natal de José María de Pereda	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela 1 de la MANZANA 76449 del CATASTRO URBANO	I y P1 a P4, P8 y P9. Conservación Visual
C 13	Iglesia de San José	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela 1 Manzana 69469 Catastro Urbana	I
C 14	Iglesia de San Roque	POSADILLO-Bº SAN ROQUE	Parcela 2 Manzana 75306 Catastro Urbana	E y P1 a P3

CVE-2016-3030

Número	Denominación	Localización	Parcela	Nivel de conservación
C 15	Casona Gutiérrez Palacio	POSADILLO-Bº SAN ROQUE	Parcela 2 de la MANZANA 74283 del CATASTRO URBANA	E, P1, P2 y P7 a P9
C 16	Ermita de San Bernabé	RINCONEDA-Bº RINCONEDA	Parcela 16 Manzana 66351 Catastro Urbano	A1
C 17	Vivienda en Polanco	POLANCO-Bº LA IGLESIA	Parcela 32 Manzana 73416 Catastro Urbano	E
C 18	Colegio de La Milagrosa	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela 5 Manzana 78449 Catastro Urbano	I y P1 a P3 y P8
C 19	Yacimiento al aire libre de *"La Gerrallana"*	REQUEJADA	Parcela del Polígono 9 del Catastro Rústico	**I** Yacimientos arqueológicos y paleontológicos
C 20	Entorno del Pozo Tremeo	RUMOROSO-Bº TREMEO	Parcelas 32 a 58, 62 a 65, 136, 282 a 285, 321 a 328, 365, 368, 382, 383, 388, 391 a 393 y 403, Polígono 11 del Catastro Rústico	I y G Conservación Visual
C 21	Casona de la Cagiga	RUMOROSO-Bº PIQUERA	Parcelas 23, 55 y 56 Polígono 12 Catastro Rústico	E, P2, P3, P8 y P9
C 22	Conjunto de viviendas en Polanco	POLANCO-Bº LA COCHERA	Parcelas 26, 27 y 29, y parcialmente 25 y 28 de la MANZANA 76449 del CATASTRO URBANA	A1, P3, P8 y P9
C 23	Vivienda en Requejada	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela 26 Manzana 64452 Catastro Urbano	E, P2 y P9
C 24	Bolera junto a la Cerámica	POLANCO-Bº EL HONDAL	Parcela 6 Manzana 77459 Catastro Urbano	A1, P2, P3 y P7
C 25	Vivienda en Polanco	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela 17 Manzana 77459 Catastro Urbana	A1 y P2
C 26	Bolera del Jardín de Polanco	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela 1 de la MANZANA 77431 del CATASTRO URBANA	A1, P2, P3 y P7
C 27	Barrio Obrero	Bº OBRERO-Bº OBRERO	Manzanas 60353, 60355, 60361, 60363, 60365, 60369 y 61369, Catastro Urbano	E Conservación ZU
C 28	Barrio de Quintana	RINCONEDA-Bº DE QUINTANA	Manzanas 62373 y 63379, Catastro Urbano	A1 Conservación ZU
C 29	Cementerio de San Pedro	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela 33 Manzana 70375 Catastro Urbano	**I** Yacimientos arqueológicos y paleontológicos

CVE-2016-3030

Número	Denominación	Localización	Parcela	Nivel de conservación
C 30	Edificio de la Cerámica	POLANCO-Bº EL HONDAL	Parcela 6 Manzana 77459 Catastro Urbano	I, P1, P2, P3 y P6
C 31	Cantería de fachada mantenida	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela 1 Manzana 77431Catastro Urbano	E
C 32	Restos del Convento de San José	REQUEJADA-Bº CUEVAS	Parcela 39 del POLÍGONO 3 del CATASTRO RÚSTICO	I y P4
C 33	Bolera de Requejada	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela 11 Manzana 71501 Catastro Urbano	A1, P2, P3 y P6
C 34	Edificio de viviendas en Requejada	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela 11 de la MANZANA 71509 del CATASTRO URBANO	E, P1 y P2
C 35	Estación de FEVE	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela 11 Manzana 68508 Catastro Urbano	E, P1 y P2
C 36	Antiguo edificio de Solvay	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela 11, Polígono 10, Catastro Rústico	I, P1 a P3
C 37	Arco	Bº OBRERO-Bº OBRERO	Sin datos catastrales	E
C 38	Yacimiento del Paleolítico inferior	POLANCO-TRAS LA GERRA	Parcela 9000 del POLIGONO 13 del CATASTRO RÚSTICO	**I** Yacimientos arqueológicos y paleontológicos
C 39	El Hondal	Bº SAN PEDRO-PERNIAS	Parcela 7, Poligono 15, Catastro Rústico	**I** Yacimientos arqueológicos y paleontológicos
C 40	Cueva de carácter funerario	MAR-Bº LA CANTERA	Parcela 1 de la MANZANA 83565 del CATASTRO URBANO	**I** Yacimientos arqueológicos y paleontológicos
C 41	Camino de Santiago	Norte municipio, descripción BOC 10/09/2013	Varias	I
C 42	Molino de Vallejo	POSADILLO–Bº EL MOLINO	Parcela 47 Manzana 71309 Catastro Urbano	A1
C 43	Casa Riva	RINCONEDA-Bº CUESTA QUINTANA	Parcela 16 de la MANZANA 69379 del CATASTRO URBANO	E

Tabla 2. Listado de elementos catalogados

CVE-2016-3030

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

C01

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO
La Casa de los Madrileños

LOCALIZACIÓN
MAR-Bº MAR 94

PARCELAS CATASTRALES
Parcela 2 de la MANZANA 88502 del CATASTRO URBANA

BREVE DESCRIPCIÓN
Vivienda tradicional

USO	Vivienda	**CLASIFIC.**	Urbano	**AÑO/PERIODO**	1900
ESTADO	Bueno	**CALIFIC.**	Residencial unifamiliar	**Coord.X** 418.248	**Coord.Y** 4.805.921

ÁREA de PROTECCIÓN

NIVEL CONSERVACIÓN ELEMENTO

- [ ] I INTEGRAL
- [ ] E ESTRUCTURAL
- [x] A1 AMBIENTAL 1
- [ ] A2 AMBIENTAL 2
- [ ] A3 AMBIENTAL 3
- [ ] A4 AMBIENTAL 4

NIVEL PROTECCIÓN PARCELA

- [ ] G GLOBAL
- [ ] P1 PARCIAL 1
- [ ] P2 PARCIAL 2
- [x] P3 PARCIAL 3
- [x] P4 PARCIAL 4
- [ ] P5 PARCIAL 5
- [ ] P6 PARCIAL 6
- [ ] P7 PARCIAL 7
- [x] P8 PARCIAL 8
- [ ] P9 PARCIAL 9
- [ ] P10 PARCIAL 10

OTRAS PROTECCIONES

- [ ] PROTECCIÓN ZONAS URBANAS
- [ ] PROTECCIÓN VISUALIZACIONES
- [ ] YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

OTROS CATÁLOGOS

- [ ] CATÁLOGO DE LOS INGENIOS HIDRÁULICOS DE CANTABRIA

BIC	BIL	BI
☐	☐	☐

CVE-2016-3030

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

C02

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO
Capilla de San Miguel y Casa de Cultura

LOCALIZACIÓN
MAR-Bº MAR 20

PARCELAS CATASTRALES
Parcela 5 de la MANZANA 83586 del CATASTRO URBANA

BREVE DESCRIPCIÓN
Iglesia y Casa de la Cultura

USO	Religioso e Interés público social	**CLASIFIC.**	Urbano	**AÑO/PERIODO**	1958
ESTADO	Bueno	**CALIFIC.**	Equipamiento religioso	**Coord.X** 418.384	**Coord.Y** 4.805.932

ÁREA de PROTECCIÓN

NIVEL CONSERVACIÓN ELEMENTO

- [ ] I INTEGRAL
- [x] E ESTRUCTURAL
- [ ] A1 AMBIENTAL 1
- [ ] A2 AMBIENTAL 2
- [ ] A3 AMBIENTAL 3
- [ ] A4 AMBIENTAL 4

NIVEL PROTECCIÓN PARCELA

- [x] G GLOBAL
- [ ] P1 PARCIAL 1
- [ ] P2 PARCIAL 2
- [ ] P3 PARCIAL 3
- [ ] P4 PARCIAL 4
- [ ] P5 PARCIAL 5
- [ ] P6 PARCIAL 6
- [ ] P7 PARCIAL 7
- [ ] P8 PARCIAL 8
- [ ] P9 PARCIAL 9
- [ ] P10 PARCIAL 10

OTRAS PROTECCIONES

- [ ] PROTECCIÓN ZONAS URBANAS
- [ ] PROTECCIÓN VISUALIZACIONES
- [ ] YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

OTROS CATÁLOGOS

- [ ] CATÁLOGO DE LOS INGENIOS HIDRÁULICOS DE CANTABRIA

BIC	BIL	BI
☐	☐	☐

CVE-2016-3030

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

C03

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO
Ermita de San Pedro

LOCALIZACIÓN
RUMOROSO-Bº SAN PEDRO 33 (V)

PARCELAS CATASTRALES
Parcela 2 de la MANZANA 89387 del CATASTRO URBANA

BREVE DESCRIPCIÓN
Ermita de muros de piedra con una nave a dos aguas, altar mayor a cuatro aguas, espadaña a los pies. Galería lateral cubierta

USO	Religioso	**CLASIFIC.**	Urbano	**AÑO/PERIODO**	1900
ESTADO	Bueno	**CALIFIC.**	Equipamiento religioso	**Coord.X** 418.825	**Coord.Y** 4.805.053

ÁREA de PROTECCIÓN

NIVEL CONSERVACIÓN ELEMENTO

- [ ] I INTEGRAL
- [ ] E ESTRUCTURAL
- [x] A1 AMBIENTAL 1
- [ ] A2 AMBIENTAL 2
- [ ] A3 AMBIENTAL 3
- [ ] A4 AMBIENTAL 4

NIVEL PROTECCIÓN PARCELA

- [ ] G GLOBAL
- [x] P1 PARCIAL 1
- [x] P2 PARCIAL 2
- [x] P3 PARCIAL 3
- [ ] P4 PARCIAL 4
- [ ] P5 PARCIAL 5
- [ ] P6 PARCIAL 6
- [ ] P7 PARCIAL 7
- [ ] P8 PARCIAL 8
- [ ] P9 PARCIAL 9
- [ ] P10 PARCIAL 10

OTRAS PROTECCIONES

- [ ] PROTECCIÓN ZONAS URBANAS
- [ ] PROTECCIÓN VISUALIZACIONES
- [ ] YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

OTROS CATÁLOGOS

- [ ] CATÁLOGO DE LOS INGENIOS HIDRÁULICOS DE CANTABRIA

BIC	BIL	BI
☐	☐	☐

CVE-2016-3030

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

C04

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO
Edificio de Escuelas de Rumoroso

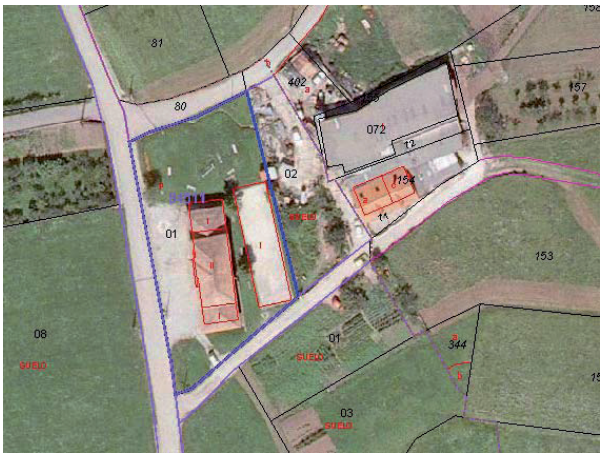
LOCALIZACIÓN
RUMOROSO-LAS ESCUELAS 14 (N)

PARCELAS CATASTRALES
Parcela 33 de la MANZANA 70375 del CATASTRO URBANO

BREVE DESCRIPCIÓN
Escuelas

USO Educativo **CLASIFIC.** Rústico **AÑO/PERIODO** 1940
ESTADO Bueno **CALIFIC.** Protección ordinaria **Coord.X** 419.405 **Coord.Y** 4.805.106

ÁREA de PROTECCIÓN



NIVEL CONSERVACIÓN ELEMENTO
- [x] I INTEGRAL
- [ ] E ESTRUCTURAL
- [ ] A1 AMBIENTAL 1
- [ ] A2 AMBIENTAL 2
- [ ] A3 AMBIENTAL 3
- [ ] A4 AMBIENTAL 4

NIVEL PROTECCIÓN PARCELA
- [ ] G GLOBAL
- [x] P1 PARCIAL 1
- [x] P2 PARCIAL 2
- [ ] P3 PARCIAL 3
- [ ] P4 PARCIAL 4
- [ ] P5 PARCIAL 5
- [ ] P6 PARCIAL 6
- [x] P7 PARCIAL 7
- [ ] P8 PARCIAL 8
- [ ] P9 PARCIAL 9
- [ ] P10 PARCIAL 10

OTRAS PROTECCIONES
- [ ] PROTECCIÓN ZONAS URBANAS
- [ ] PROTECCIÓN VISUALIZACIONES
- [ ] YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

OTROS CATÁLOGOS
- [ ] CATÁLOGO DE LOS INGENIOS HIDRÁULICOS DE CANTABRIA

BIC ☐ BIL ☐ BI ☐

CVE-2016-3030

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

C05

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO
Conjunto: Casona-Palacio Herrera Mesones y Ermita de Santiago

LOCALIZACIÓN
RUMOROSO-Bº MIJARES 39 (U)

PARCELAS CATASTRALES
Parcela 2 de la MANZANA 88502 del CATASTRO URBANA

BREVE DESCRIPCIÓN
Soberbio palacio montañés con torre adosada situado en la localidad de Rumoroso, junto a la ermita dedicada a Santiago. Conjunto de edificios de piedra en una única parcela que domina por su situación en la zona.

USO	Religioso	**CLASIFIC.**	Urbano	**AÑO/PERIODO**	1900
ESTADO	Bueno	**CALIFIC.**	Núcleo Tradicional	**Coord.X** 419.897	**Coord.Y** 4.805.384

ÁREA de PROTECCIÓN

NIVEL CONSERVACIÓN ELEMENTO

- [x] I INTEGRAL
- [ ] E ESTRUCTURAL
- [ ] A1 AMBIENTAL 1
- [ ] A2 AMBIENTAL 2
- [ ] A3 AMBIENTAL 3
- [ ] A4 AMBIENTAL 4

NIVEL PROTECCIÓN PARCELA

- [ ] G GLOBAL
- [x] P1 PARCIAL 1
- [x] P2 PARCIAL 2
- [x] P3 PARCIAL 3
- [x] P4 PARCIAL 4
- [ ] P5 PARCIAL 5
- [ ] P6 PARCIAL 6
- [ ] P7 PARCIAL 7
- [x] P8 PARCIAL 8
- [x] P9 PARCIAL 9
- [ ] P10 PARCIAL 10

OTRAS PROTECCIONES

- [ ] PROTECCIÓN ZONAS URBANAS
- [ ] PROTECCIÓN VISUALIZACIONES
- [ ] YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

OTROS CATÁLOGOS

- [ ] CATÁLOGO DE LOS INGENIOS HIDRÁULICOS DE CANTABRIA

BIC	BIL	BI
☐	☐	☐

CVE-2016-3030

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

C06

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO
Iglesia Parroquial de San Andrés

LOCALIZACIÓN
RUMOROSO-Bº RUMOROSO 26

PARCELAS CATASTRALES
Parcelas 1-3 de la MANZANA 92459 del CATASTRO URBANA

BREVE DESCRIPCIÓN
En el barrio de La Iglesia. Construida en el siglo XVII en honor a San Andrés. En su interior, hay 3 retablos: el mayor, adosado al muro oriental del presbiterio y de gran calidad artística del S. XVII; otro, apostado en la capilla colateral izquierda y de cierto valor estético del S.XVIII; y un tercero en la colateral derecha donado por Enrique Portilla en memoria de sus progenitores e instalado en el año 1955. Con importante torre campanario de multiples estilos y un remate a destacar

USO	Religioso	**CLASIFIC.**	Urbano	**AÑO/PERIODO**	S.XVII
ESTADO	Bueno	**CALIFIC.**	Equipamiento religioso	**Coord.X** 419.281	**Coord.Y** 4.804.578

ÁREA de PROTECCIÓN

NIVEL CONSERVACIÓN ELEMENTO
- [x] I INTEGRAL
- [ ] E ESTRUCTURAL
- [ ] A1 AMBIENTAL 1
- [ ] A2 AMBIENTAL 2
- [ ] A3 AMBIENTAL 3
- [ ] A4 AMBIENTAL 4

NIVEL PROTECCIÓN PARCELA
- [ ] G GLOBAL
- [x] P1 PARCIAL 1
- [x] P2 PARCIAL 2
- [x] P3 PARCIAL 3
- [ ] P4 PARCIAL 4
- [ ] P5 PARCIAL 5
- [ ] P6 PARCIAL 6
- [ ] P7 PARCIAL 7
- [x] P8 PARCIAL 8
- [x] P9 PARCIAL 9
- [ ] P10 PARCIAL 10

OTRAS PROTECCIONES
- [ ] PROTECCIÓN ZONAS URBANAS
- [x] PROTECCIÓN VISUALIZACIONES
- [ ] YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

OTROS CATÁLOGOS
- [ ] CATÁLOGO DE LOS INGENIOS HIDRÁULICOS DE CANTABRIA

BIC	BIL	BI
☐	☐	☐

CVE-2016-3030

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

C07

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO
Ermita de San Elías

LOCALIZACIÓN
SOÑA-Bº SOÑA 23 A(1)

PARCELAS CATASTRALES
Parcela 2 de la MANZANA 89387 del CATASTRO URBANA

BREVE DESCRIPCIÓN
Ermita de una nave a dos aguas con espadaña

USO	Religioso	**CLASIFIC.**	Urbano	**AÑO/PERIODO**	1984
ESTADO	Bueno	**CALIFIC.**	Equipamiento religioso	**Coord.X** 418.971	**Coord.Y** 4.803.915

ÁREA de PROTECCIÓN

NIVEL CONSERVACIÓN ELEMENTO
- ☐ I INTEGRAL
- ☐ E ESTRUCTURAL
- ☑ A1 AMBIENTAL 1
- ☐ A2 AMBIENTAL 2
- ☐ A3 AMBIENTAL 3
- ☐ A4 AMBIENTAL 4

NIVEL PROTECCIÓN PARCELA
- ☐ G GLOBAL
- ☑ P1 PARCIAL 1
- ☑ P2 PARCIAL 2
- ☑ P3 PARCIAL 3
- ☐ P4 PARCIAL 4
- ☐ P5 PARCIAL 5
- ☐ P6 PARCIAL 6
- ☐ P7 PARCIAL 7
- ☐ P8 PARCIAL 8
- ☐ P9 PARCIAL 9
- ☐ P10 PARCIAL 10

OTRAS PROTECCIONES
- ☐ PROTECCIÓN ZONAS URBANAS
- ☐ PROTECCIÓN VISUALIZACIONES
- ☐ YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

OTROS CATÁLOGOS
- ☐ CATÁLOGO DE LOS INGENIOS HIDRÁULICOS DE CANTABRIA

BIC	BIL	BI
☐	☐	☐

CVE-2016-3030

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

C08

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO
Iglesia Parroquial de San Pedro Ad Víncula

LOCALIZACIÓN
POLANCO-Bº POLANCO 31

PARCELAS CATASTRALES
Parcela 33 de la MANZANA 70375 del CATASTRO URBANO

BREVE DESCRIPCIÓN
Levantada sobre el desaparecido templo románico del S.XII, del que sólo se conserva su bella pila bautismal. La actual se construyó entre los años 1940-44, reconstruyendo una destruida por las llamas el 18/marzo/1936. De nave única con paramentos de gran grosor y cubierta a 2 aguas. Galeria lateral flanqueada por volumenes cerrados con cubierta a 3 aguas. Su portada reproduce los motivos de la portada original de estilo románico. Destaca su alta torre campanario en uno de los extremos de la nave, de 1872 por iniciativa de José Rodil Fernández, un acaudalado vecino de Polanco. Dedicada a la advocación de San Pedro Advíncula está en el corazón del municipio, en las inmediaciones de la que fuera residencia del ilustre escritor polanquino José María de Pereda, y de la

USO	Religioso	**CLASIFIC.**	Urbano	**AÑO/PERIODO**	72 y 1940-44
ESTADO	Bueno	**CALIFIC.**	Equipamiento religioso	**Coord.X** 417.781	**Coord.Y** 4.804.250

ÁREA de PROTECCIÓN

NIVEL CONSERVACIÓN ELEMENTO

- [x] I INTEGRAL
- [ ] E ESTRUCTURAL
- [ ] A1 AMBIENTAL 1
- [ ] A2 AMBIENTAL 2
- [ ] A3 AMBIENTAL 3
- [ ] A4 AMBIENTAL 4

NIVEL PROTECCIÓN PARCELA

- [ ] G GLOBAL
- [x] P1 PARCIAL 1
- [x] P2 PARCIAL 2
- [x] P3 PARCIAL 3
- [ ] P4 PARCIAL 4
- [ ] P5 PARCIAL 5
- [ ] P6 PARCIAL 6
- [ ] P7 PARCIAL 7
- [ ] P8 PARCIAL 8
- [ ] P9 PARCIAL 9
- [ ] P10 PARCIAL 10

OTRAS PROTECCIONES

- [ ] PROTECCIÓN ZONAS URBANAS
- [x] PROTECCIÓN VISUALIZACIONES
- [ ] YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

OTROS CATÁLOGOS

- [ ] CATÁLOGO DE LOS INGENIOS HIDRÁULICOS DE CANTABRIA

BIC	BIL	BI
☐	☐	☐

CVE-2016-3030

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

C09

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO
Biblioteca municipal

LOCALIZACIÓN
POLANCO-Bº POLANCO 29

PARCELAS CATASTRALES
Parcela 13 de la MANZANA 78428 del CATASTRO URBANO

BREVE DESCRIPCIÓN
Edificio formado por un volumen de planta rectangular de dos plantas con cerramiento perimetral de pocas aberturas y techos a dos aguas. Antigua casa Consistorial

USO	Interés público social	**CLASIFIC.**	Urbano	**AÑO/PERIODO**	1900
ESTADO	Bueno	**CALIFIC.**	Equip. interés público y social	**Coord.X** 417.744	**Coord.Y** 4.804.241

ÁREA de PROTECCIÓN

NIVEL CONSERVACIÓN ELEMENTO
- ☐ I INTEGRAL
- ☑ E ESTRUCTURAL
- ☐ A1 AMBIENTAL 1
- ☐ A2 AMBIENTAL 2
- ☐ A3 AMBIENTAL 3
- ☐ A4 AMBIENTAL 4

NIVEL PROTECCIÓN PARCELA
- ☐ G GLOBAL
- ☐ P1 PARCIAL 1
- ☐ P2 PARCIAL 2
- ☐ P3 PARCIAL 3
- ☐ P4 PARCIAL 4
- ☐ P5 PARCIAL 5
- ☐ P6 PARCIAL 6
- ☐ P7 PARCIAL 7
- ☐ P8 PARCIAL 8
- ☐ P9 PARCIAL 9
- ☐ P10 PARCIAL 10

OTRAS PROTECCIONES
- ☐ PROTECCIÓN ZONAS URBANAS
- ☐ PROTECCIÓN VISUALIZACIONES
- ☐ YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

OTROS CATÁLOGOS
- ☐ CATÁLOGO DE LOS INGENIOS HIDRÁULICOS DE CANTABRIA

BIC	BIL	BI
☐	☐	☐

CVE-2016-3030

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

C10

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO
Casa de la Cultura

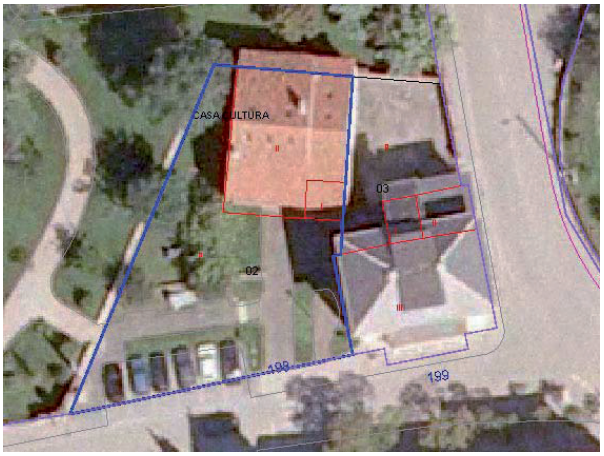
LOCALIZACIÓN
POLANCO-Bº POLANCO 198

PARCELAS CATASTRALES
Parcela 2 de la MANZANA 77431 del CATASTRO URBANO

BREVE DESCRIPCIÓN
Edificacion de dos plantas y buhardilla con cubiertas inclinadas. Fachada principal con galerias cubiertas. Parametros externos de piedra

USO	Interés público social	**CLASIFIC.**	Urbano	**AÑO/PERIODO**	1900
ESTADO	Bueno	**CALIFIC.**	Equip. interés público y social	**Coord.X** 417.764	**Coord.Y** 4.804.297

ÁREA de PROTECCIÓN



NIVEL CONSERVACIÓN ELEMENTO
- ☐ I INTEGRAL
- ☑ E ESTRUCTURAL
- ☐ A1 AMBIENTAL 1
- ☐ A2 AMBIENTAL 2
- ☐ A3 AMBIENTAL 3
- ☐ A4 AMBIENTAL 4

NIVEL PROTECCIÓN PARCELA
- ☐ G GLOBAL
- ☑ P1 PARCIAL 1
- ☑ P2 PARCIAL 2
- ☑ P3 PARCIAL 3
- ☑ P4 PARCIAL 4
- ☐ P5 PARCIAL 5
- ☑ P6 PARCIAL 6
- ☑ P7 PARCIAL 7
- ☑ P8 PARCIAL 8
- ☑ P9 PARCIAL 9
- ☐ P10 PARCIAL 10

OTRAS PROTECCIONES
- ☐ PROTECCIÓN ZONAS URBANAS
- ☐ PROTECCIÓN VISUALIZACIONES
- ☐ YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

OTROS CATÁLOGOS
- ☐ CATÁLOGO DE LOS INGENIOS HIDRÁULICOS DE CANTABRIA

BIC	BIL	BI
☐	☐	☐

CVE-2016-3030

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

C11

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO
Residencia José María de Pereda

LOCALIZACIÓN
POLANCO-Bº POLANCO 197

PARCELAS CATASTRALES
Parcela 1 de la MANZANA 77431 del CATASTRO URBANO

BREVE DESCRIPCIÓN
Construida por iniciativa del insigne escritor polanquino José Mª de Pereda. Tipología de "casa cubo" característica de la época, de planta rectangular con 3 plantas, la baja elevada. Cubierta a 4 aguas. Composición de fachadas simétrica, eje central acceso y ventanas a ambos lados. Fachadas de ladrillo visto con huecos con recercados blancos de las ventanas, contraventanas y galerías. Cierta influencia francesa. Pereda solía recibir las visitas de amigos y fue la fuente de inspiración para muchos de ellos, como Benito Pérez Galdós y su novela Marianela. Está rodeada de un cuidado y espectacular jardín. En perfecto estado de conservación tras la remodelación integral acometida en los años 1998-99.

USO	Interés público social	**CLASIFIC.**	Urbano	**AÑO/PERIODO**	S.XIX
ESTADO	Bueno	**CALIFIC.**	Equip. interés público y social	**Coord.X** 417.709	**Coord.Y** 4.804.303

ÁREA de PROTECCIÓN

NIVEL CONSERVACIÓN ELEMENTO
- [x] I INTEGRAL
- [ ] E ESTRUCTURAL
- [ ] A1 AMBIENTAL 1
- [ ] A2 AMBIENTAL 2
- [ ] A3 AMBIENTAL 3
- [ ] A4 AMBIENTAL 4

NIVEL PROTECCIÓN PARCELA
- [x] G GLOBAL
- [ ] P1 PARCIAL 1
- [ ] P2 PARCIAL 2
- [ ] P3 PARCIAL 3
- [ ] P4 PARCIAL 4
- [ ] P5 PARCIAL 5
- [ ] P6 PARCIAL 6
- [ ] P7 PARCIAL 7
- [ ] P8 PARCIAL 8
- [ ] P9 PARCIAL 9
- [ ] P10 PARCIAL 10

OTRAS PROTECCIONES
- [ ] PROTECCIÓN ZONAS URBANAS
- [ ] PROTECCIÓN VISUALIZACIONES
- [ ] YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

OTROS CATÁLOGOS
- [ ] CATÁLOGO DE LOS INGENIOS HIDRÁULICOS DE CANTABRIA

BIC	BIL	BI
☐	☐	☐

CVE-2016-3030

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

C12

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO
Casa Natal de José María de Pereda

LOCALIZACIÓN
POLANCO-Bº POLANCO L1

PARCELAS CATASTRALES
Parcela 1 de la MANZANA 76449 del CATASTRO URBANO

BREVE DESCRIPCIÓN
Casona Montañesa situada en el Bº La Cochera. Edificada por iniciativa de Antonio Haro y Francisca de Menocal, abuelos paternos del escritor polanquino José María de Pereda. Destaca su portalada y la fachada, organizada en 2 cuerpos: uno más adelantado con balcón entre muros cortafuegos con 2 pequeños escudos; y otro más alargado -la casona propiamente dicha- que presenta en la parte superior, entramado de ladrillo y balcón corrido. En la parcela un jardín, cerrad por una valla de piedra con arco de entrada.

USO	Vivienda	**CLASIFIC.**	Urbano	**AÑO/PERIODO**	S.XVIII
ESTADO	Bueno	**CALIFIC.**	Residencial unifamiliar	**Coord.X** 417.740	**Coord.Y** 4.804.430

ÁREA de PROTECCIÓN

NIVEL CONSERVACIÓN ELEMENTO

- [x] I INTEGRAL
- [ ] E ESTRUCTURAL
- [ ] A1 AMBIENTAL 1
- [ ] A2 AMBIENTAL 2
- [ ] A3 AMBIENTAL 3
- [ ] A4 AMBIENTAL 4

NIVEL PROTECCIÓN PARCELA

- [ ] G GLOBAL
- [x] P1 PARCIAL 1
- [x] P2 PARCIAL 2
- [x] P3 PARCIAL 3
- [x] P4 PARCIAL 4
- [ ] P5 PARCIAL 5
- [ ] P6 PARCIAL 6
- [ ] P7 PARCIAL 7
- [x] P8 PARCIAL 8
- [x] P9 PARCIAL 9
- [ ] P10 PARCIAL 10

OTRAS PROTECCIONES

- [ ] PROTECCIÓN ZONAS URBANAS
- [x] PROTECCIÓN VISUALIZACIONES
- [ ] YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

OTROS CATÁLOGOS

- [ ] CATÁLOGO DE LOS INGENIOS HIDRÁULICOS DE CANTABRIA

BIC	BIL	BI
☐	☐	☐

CVE-2016-3030

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

C13

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO
Iglesia de San José

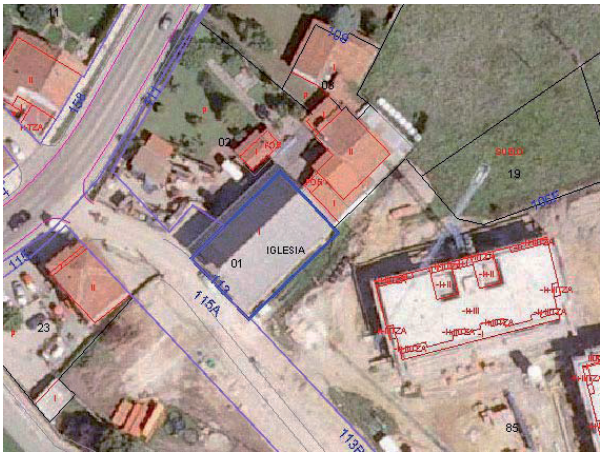
LOCALIZACIÓN
REQUEJADA-Bº REQUEJADA 113

PARCELAS CATASTRALES
Parcela 1 de la MANZANA 69469 del CATASTRO URBANA

BREVE DESCRIPCIÓN
Iglesia de planta rectangular de una nave con cubierta a dos aguas. Espadaña en uno de los lados cortos

USO Religioso **CLASIFIC.** Urbano **AÑO/PERIODO** 1950
ESTADO Bueno **CALIFIC.** Equipamiento religioso **Coord.X** 416.783 **Coord.Y** 4.804.605

ÁREA de PROTECCIÓN



NIVEL CONSERVACIÓN ELEMENTO
- [x] I INTEGRAL
- [ ] E ESTRUCTURAL
- [ ] A1 AMBIENTAL 1
- [ ] A2 AMBIENTAL 2
- [ ] A3 AMBIENTAL 3
- [ ] A4 AMBIENTAL 4

NIVEL PROTECCIÓN PARCELA
- [ ] G GLOBAL
- [ ] P1 PARCIAL 1
- [ ] P2 PARCIAL 2
- [ ] P3 PARCIAL 3
- [ ] P4 PARCIAL 4
- [ ] P5 PARCIAL 5
- [ ] P6 PARCIAL 6
- [ ] P7 PARCIAL 7
- [ ] P8 PARCIAL 8
- [ ] P9 PARCIAL 9
- [ ] P10 PARCIAL 10

OTRAS PROTECCIONES
- [ ] PROTECCIÓN ZONAS URBANAS
- [ ] PROTECCIÓN VISUALIZACIONES
- [ ] YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

OTROS CATÁLOGOS
- [ ] CATÁLOGO DE LOS INGENIOS HIDRÁULICOS DE CANTABRIA

BIC ☐ BIL ☐ BI ☐

CVE-2016-3030

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

C14

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO
Iglesia de San Roque

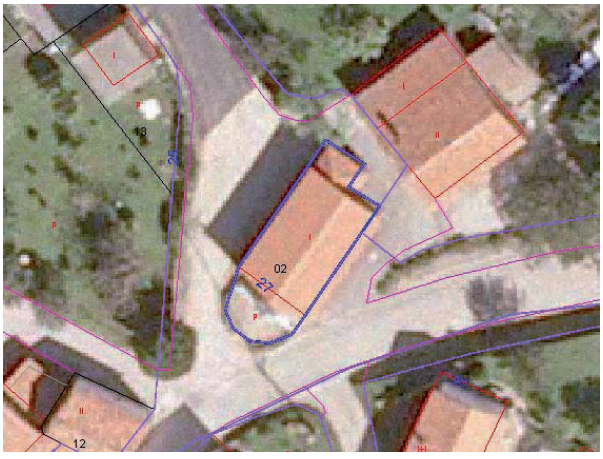
LOCALIZACIÓN
POSADILLO-Bº SAN ROQUE

PARCELAS CATASTRALES
Parcela 2 de la MANZANA 75306 del CATASTRO URBANA

BREVE DESCRIPCIÓN
Iglesia de planta rectangular de una nave con cubierta a dos aguas. Espadaña en uno de los lados cortos, sobre puerta de entrada. Parmentos exteriores de piedra

USO	Religioso	**CLASIFIC.**	Urbano	**AÑO/PERIODO**	1900
ESTADO	Bueno	**CALIFIC.**	Equipamiento religioso	**Coord.X** 417.560	**Coord.Y** 4.803.039

ÁREA de PROTECCIÓN



NIVEL CONSERVACIÓN ELEMENTO

- [ ] I INTEGRAL
- [x] E ESTRUCTURAL
- [ ] A1 AMBIENTAL 1
- [ ] A2 AMBIENTAL 2
- [ ] A3 AMBIENTAL 3
- [ ] A4 AMBIENTAL 4

NIVEL PROTECCIÓN PARCELA

- [ ] G GLOBAL
- [x] P1 PARCIAL 1
- [x] P2 PARCIAL 2
- [x] P3 PARCIAL 3
- [ ] P4 PARCIAL 4
- [ ] P5 PARCIAL 5
- [ ] P6 PARCIAL 6
- [ ] P7 PARCIAL 7
- [ ] P8 PARCIAL 8
- [ ] P9 PARCIAL 9
- [ ] P10 PARCIAL 10

OTRAS PROTECCIONES

- [ ] PROTECCIÓN ZONAS URBANAS
- [ ] PROTECCIÓN VISUALIZACIONES
- [ ] YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

OTROS CATÁLOGOS

- [ ] CATÁLOGO DE LOS INGENIOS HIDRÁULICOS DE CANTABRIA

BIC	BIL	BI
☐	☐	☐

CVE-2016-3030