

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

**DOCUMENTO N.º 2.
MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

DOCUMENTO Nº 2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

CAPÍTULO I. MODELO TERRITORIAL.

I.1. LA EVOLUCIÓN DE SAN FELICES DE BUELNA.

I.2. POBLACIÓN.

I.3. COMUNICACIÓN Y SERVICIOS.

I.3.1. Redes de Comunicación.

I.3.2. Agua.

I.3.3. Residuos.

I.3.4. Gestión de Residuos.

I.3.5. Energía.

I.3.6. Telecomunicación.

I.4. EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES.

I.4.1. Equipamientos.

I.4.2. Espacios Libres.

I.4.3. Aparcamientos.

I.5. PAISAJE.

I.6. PATRIMONIO CULTURAL.

CAPÍTULO II. PLANEAMIENTO VIGENTE Y OBJETIVOS DEL PLAN.

II.1. SITUACIÓN ACTUAL.

II.2. CLASIFICACIÓN VIGENTE DEL SUELO.

II.2.1. Suelo Rústico.

II.2.2. Suelo Urbanizado.

II.2.3. Suelo Industrial.

II.3. PROBLEMÁTICA DE LA PLANIFICACIÓN VIGENTE.

II.4. OBJETIVOS DEL PLAN.

II.5. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

II.5.1. Alternativa Cero. Evolución sin Plan.

II.5.2. Alternativa 1.

II.6. SUPERFICIES ACTUALES EN NNSS Y PREVISTAS EN PGOU.

CAPÍTULO III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO.

III.1. EN SUELO RESIDENCIAL.

III.1.1. La Vivienda urbana.

III.1.2. Criterios de delimitación de suelos urbanos.

III.1.3. Propuestas.

III.2. SUELO INDUSTRIAL.

III.3. EL SUELO PARA EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES.

III.3.1. Equipamientos.

III.3.2. Espacios libres.

III.4. EL SUELO PARA ACTIVIDADES TERCIARIAS.

III.4.1. Comercio, hostelería y centros de reunión.

III.4.2. Oficinas.

III.5. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

III.6. USO DE RED VIARIA.

III.7. USO AGROPECUARIO.

III.8. CAUCES FLUVIALES.

CAPÍTULO IV. JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE A DESARROLLAR.

CAPÍTULO V. PLAN SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL.

V.1. ANTECEDENTES.

V.2. PSIR DE BUELNA.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTULO I. MODELO TERRITORIAL.

I.1 LA EVOLUCIÓN DE SAN FELICES DE BUELNA.

El municipio se formó por la agregación de tres concejos de los ocho que constituían el antiguo valle de Buelna, uno de los de la Merindad de las Asturias de Santillana.

Alrededor del año mil es cuando empiezan a documentarse las iglesias en torno a las que se nuclearían las poblaciones del valle. Durante la Baja Edad Media coincidieron en este territorio jurisdicciones de señorío y lugares de behetría. Creado el condado de Buelna en 1431 por Juan II, la familia de los Niño elevó en el barrio de Llano la imponente torre de la Aguilera, que aún sostiene sus paredes en pie. Extinguido el linaje sin sucesión, se hizo con el señorío del valle la familia de los Manrique, después duques de Frías.

Este municipio ha tenido la misma configuración desde la institucionalización de los primeros ayuntamientos constitucionales, en 1822, siempre integrado en el partido judicial de Torrelavega.

El núcleo de San Felices formado por los barrios de Rivero, Sovilla, Llano, y Tarriba, se puede describir como un lugar de calles de anchura media (5 ó 6 m) y con edificaciones que por lo general no superan lo 8 m de altura. Las calles están conformadas por las fachadas de las casas que, adosadas una a otra en hilera, se alinean manteniendo la anchura constante.

Los colores que se observan se mezclan entre blancos y ocre, generalmente en tonos claros, que se combinan con las fachadas de piedra.

Las calles interiores soportan poco tráfico por lo que las personas circulan por la calzada y por lo general carecen de aceras, exceptuando la carretera autonómica CA-736, travesía con tráfico rodado de intensidad media por la que se da acceso a Los Corrales de Buelna y a Puente Viesgo.

Los núcleos de Mata y Sopenilla las edificaciones se encuentran en torno a la CA-736 y la CA-701, las viviendas son unifamiliares en parcela aislada fundamentalmente, con alturas entre 6 y 8 metros, colores claros y ocre combinados con fachadas de piedra.

Las calles poseen anchura variable y no presentan una definición geométrica clara.

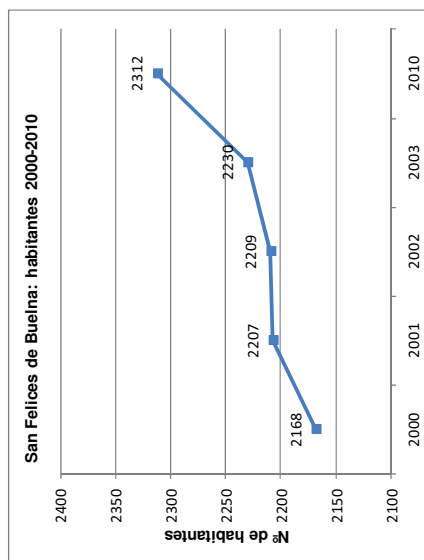
I.2. POBLACIÓN.

El municipio de San Felices de Buelna ha invertido en los últimos años la caída de su número de habitantes y ha ido recuperando poco a poco población. Así, de los 2.168 vecinos que tenía en 2000 ha pasado a los 2.314 registrados en 2009. No obstante, aún está lejos de la cifra de residentes alcanzada en los años sesenta (3.362 habitantes), a partir de la cual se inició el descenso progresivo de efectivos demográficos, como consecuencia de la emigración, mantenida hasta finales de los años noventa.

Sin embargo, si se compara la evolución poblacional en la primera mitad del siglo XX, se aprecia una tendencia al alza, pues desde 1900 y hasta 1960 el incremento de habitantes fue una constante, llegando a duplicarse en 1950 la cifra de vecinos con la que el municipio entraba en el nuevo siglo, que entonces apenas superaba los 1.400. La población de San Felices de Buelna a comienzos de la década de los cincuenta era de 2.719 vecinos, cifra que se vio incrementada además, como ya se ha apuntado, en la década siguiente, hasta alcanzar el máximo de 3.362 vecinos.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Denominación	2000	2001	2002	2003	2010
Pob total	Pob total	Pob total	Pob total	Pob total	Pob total
SAN FELICES DE BUELNA	2168	2207	2209	2230	2312
MATA	552	562	554	569	543
TARRIBA	412	416	411	418	441
RIVERO	273	270	291	283	396
SOVILLA	243	256	258	252	235
LLANO	215	227	229	231	224
JAIN	209	217	207	208	216
SOPENILLA	176	177	172	181	180
POSAJO PENÍAS	78	77	83	83	73
BARCENA (LA)	10	5	4	5	4



La pérdida de habitantes registrada a partir de entonces estuvo determinada por el descenso de la natalidad, el estancamiento de las tasas de mortalidad en valores relativamente altos, como consecuencia del progresivo envejecimiento de su población, y unos saldos vegetativos y migratorios negativos.

A partir del año 2000 la tendencia regresiva se invierte, comenzando una década de recuperación de la población que presenta en la actualidad una tasa anual media de crecimiento en el período comprendido entre el año 2000 y el 2009 positiva de 0,75 %.

El municipio de San Felices de Buelna presenta una densidad de la población en torno a los 60 – 61 habitantes por kilómetro cuadrado y una proporción de población femenina levemente superior a la masculina (51% - 49%). La evolución de la población municipal en el pasado reciente ha sido la siguiente:

Año 1960:	3.372 hab.
Año 1970:	2.880 hab.
Año 1981:	2.497 hab.
Año 1991:	2.338 hab.
Año 2000:	2.168 hab.
Año 2001:	2.207 hab.
Año 2002:	2.209 hab.
Año 2003:	2.230 hab.
Año 2010:	2.312 hab.

Asimismo, la evolución de la población, tanto el total municipal, como detallado por barrios en el pasado más inmediato ha sido la siguiente:

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Nº de viviendas:

convencionales	717	ICANE, año 2001
secundarias	16	ICANE, año 2001
vacías	156	ICANE, año 2001
otro tipo	0	ICANE, año 2001
total	889	
% ocupadas	80,7	
% estacional	19,3	

Cédulas de

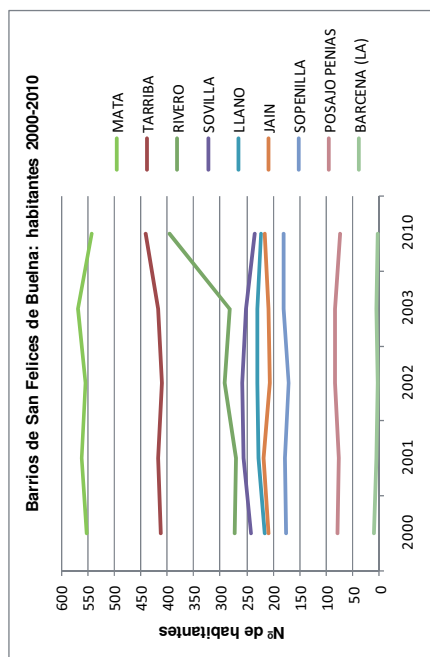
habitabilidad:

182	Datos facilitados por la DG de Vivienda, 2001-2014.
80,7% ocupadas	(hipótesis: misma relación que la existente en 2001)
19,3% estacional	(hipótesis: misma relación que la existente en 2001)

Ratio ocupación:

permanente	(hab/viv)	3,08	(año 2001)
estacional actual		3,00	(año 2001)
permanente		2,77	(año 2014)
estacional actual		2,77	(año 2014)
hipótesis permanente futura		2,77	(año horiz PGOU)
hipótesis estacional futura		2,77	(año horiz PGOU)

Además el número de plazas turísticas existentes en el municipio de San Felices de Buelna son las siguientes:



En la actualidad el número de habitantes existentes en el municipio de San Felices de Buelna se cifra en 2.394 según el último censo.

Población del año horizonte del Plan.

La población en el año 2015 de San Felices de Buelna asciende a la cantidad de 2394 habitantes. Considerando una vigencia estimada del Plan de 15 años calcularemos la población futura del municipio teniendo en cuenta las viviendas vacías, las plazas turísticas y las posibles viviendas que se podrán construir con arreglo a lo establecido en el Plan General.

Según el ICANE el número de viviendas, ocupadas y vacías, existentes y su ocupación son las siguientes:

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

I.3.1. Redes de Comunicación.

Autonómicas.

La carretera CA-170, que comunica Los Corrales de Buelna con Puente Viego, entra en el término municipal de San Felices de Buelna una vez traspasado el puente sobre el Besaya y continua hasta Aes en el término municipal de Puente Viego.

La CA-736 atraviesa el municipio y da servicio a la zona industrial de Posajo Penías, atravesando más tarde los núcleos de Jaín, Rivero y Mata hasta su conexión con la CA-170.

Esta carretera presenta un número importante de intersecciones con los diferentes caminos o calles de los núcleos que atraviesa, así como las intersecciones con las carreteras CA-701 y la carretera local a Tarriba (antigua CA-702), de acceso a Sopenilla y Tarriba, respectivamente, y con la carretera municipal de Rivero a Las Caldas de Besaya.

La CA-170 es también la vía de salida hacia los municipios importantes de Torrelavega y de la capital de la región de la que dista 38 Km. A través de Los Corrales de Buelna se accede a la autovía A-67, por la que se tardan 15 minutos hasta Torrelavega y 30 hasta Santander; además esta vía es la salida del municipio hacia la Meseta. Esta vía comunica también el municipio con la N-623 que une Santander con Burgos y Madrid.

Se accede a la autovía A-67 en Barros desde la CA-170 evitando el paso del tráfico por las travesías de Jaín, Rivero y Mata y facilitando el acceso del Municipio a la autovía.

Plazas turísticas:

(año 2011) Año horizonte PGOU (hipótesis, crecimiento nulo)

hotel	0	0
apartamentos	0	0
camping	0	0
casas rurales	33	33
total	33	33

Según los datos anteriores y considerando las viviendas que se pueden realizar en los desarrollos urbanísticos y en las zonas de suelo rústico de protección ordinaria próximo a los núcleos urbanos tenemos la población futura estimada para el ayuntamiento de San Felices de Buelna.

ESTUDIO DE VIVIENDAS:

	nº viviendas	nº habitantes	Ratio ocupación
viviendas ocupadas	864	2.394	
viviendas vacías	207	574	
Plazas turísticas		33	
ACTUALIDAD	1.071	3.001	
SUC vacante	177	490	
SUNC	18	50	
SUZ Delimitado	273	756	
SRPO corola	54	150	
Total	522	1.446	2,77
TOTAL HORIZONTE DEL PLAN	1.593	4.447	

I.3. COMUNICACIÓN Y SERVICIOS.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

servicio al complejo del Bañeario de Las Caldas de Besaya y que en la actualidad está casi en desuso. Los viajeros de San Felices usan la estación de ferrocarril del municipio vecino de Los Corrales de Buelna.

1.3.2. Agua.

Los recursos hídricos naturales del municipio están formados por el río Besaya que limita el municipio por el oeste, y por los ríos Barcenal y Barranco de las Tejas que, siendo afluentes del Besaya, discurren desde la zona noreste y la sureste, respectivamente, hasta la zona oeste del municipio.

San Felices de Buelna se abastece con tres depósitos de agua. Uno en Tarriba de 600 m³ y dos en Mata de 250 M³ y 200 M³. Además el Ayuntamiento de San Felices en caso de necesidad de abastecimiento puede disponer de la red de Los Corrales de Buelna de un caudal de 5 l/seg.

El depósito de Tarriba tiene una depuradora capaz de tratar un caudal de 18 l/seg y recoge el agua del barranco de las Tejas.

El depósito de Mata tiene una depuradora capaz de tratar un caudal de 10 l/seg y recoge agua de los manantiales del Alto del Corro y de Jarmian.

La red municipal se encuentra prácticamente renovada en fundición dúctil, estando pendiente de ejecutar la obra de "Renovación de la Red General de Abastecimiento a San Felices 2ª Fase" aprobada en el Plan de Obras Municipales de Abastecimiento y Saneamiento 2014-2015.

La capacidad de almacenamiento en depósitos es de 1.050 m³ y en caso de necesitarlo se podría disponer de 5 l/seg, que considerando un periodo diario de 8 horas, sumaría otros 144 m³, obteniendo un volumen total de 1.194 m³. Teniendo en cuenta que la dotación bruta establecida en el método genérico del

En caso de realizarse el PSIR de Buelna está previsto realizar un vial sobre el río Besaya que correrá a cargo del Gobierno de Cantabria.

Municipales.

La red municipal está compuesta por viales que dan acceso a las viviendas y urbanizaciones edificadas y que se unen con las vías autonómicas principales.

No tienen unas dimensiones uniformes ya que se han ido realizando según se construía y en algunos casos utilizando caminos existentes, pero dado que el tráfico es muy débil cumplen con las necesidades del municipio.

En el caso de los nuevos desarrollos urbanísticos están previstos unos viales nuevos que conectarán con los existentes. En el caso de la unidad de actuación en SUNC el vial proyectado es de 6 m y un único sentido de circulación con una acera de 1,8 m y una calzada de 4,2 m. En el suelo urbanizable los viales previstos son de 10 m estableciéndose en los planes parciales de las dimensiones de las aceras y de la calzada, así como de las plazas de aparcamiento en caso de situarse en estos viales.

Los viales existentes a los que se conectan los nuevos se considera por parte del Ayuntamiento de San Felices de Buelna que son adecuados ya que su tráfico es muy débil. En todo caso si a la hora de realizar los desarrollos urbanísticos se detectan deficiencias se tomarán las medidas oportunas por parte del ayuntamiento.

Ferrocarril.

Por otro lado, cabe destacar la existencia en el municipio de la línea de ferrocarril de renfe Santander-Palencia, que atraviesa el municipio por su lado noroccidental, con la existencia de un apeadero que se construyó para dar

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

del gobierno de Cantabria. En el caso de los nuevos desarrollos previstos en el Plan General el saneamiento se realizará a costa de los promotores conectando con las redes existentes y procurando, en caso de que sea posible, verter las aguas residuales a los cauces cercanos.

En lo que atañe a los residuos sólidos existe un sistema de recogida consistente en el tradicional contenedor de basura, que comparten varios vecinos y que periódicamente se recoge mediante camiones que lo llevan a vertedero controlado. Todos los barrios del municipio gozan de este servicio básico.

1.3.4. Gestión de Residuos.

Durante el desarrollo del PGOU serán necesarias las tareas de repostaje de la maquinaria, por lo que se dispondrán de espacios diseñados para ello para evitar la contaminación del suelo, conforme lo previsto en el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por el Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IPO3, aprobadas por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IPO4, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre.

Toda actividad relacionada con la gestión de residuos deberá llevarse a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar al medio ambiente, y sin crear riesgos para, entre otros elementos, el agua o el suelo, prohibiéndose el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos.

Los residuos que se generen en cualquier fase de desarrollo del PGOU se gestionarán conforme a la legislación vigente en la materia: Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos. Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y

RD 399/2013 para una población entre 2.001 y 10.000 habitantes y una actividad comercial-industrial baja es de 260 l/hab/día tenemos que el consumo total para el año horizonte con una población de 4.447 habitantes es de 1.156 m³, inferior al disponible. No siendo necesaria ningún depósito nuevo de regulación.

1.3.3. Residuos.

Por lo que refiere a los residuos líquidos, la red de saneamiento existente es bastante primaria. Existe un colector general que comienza con diámetro 500 mm y acaba en 600 mm que conecta con el colector que va a la depuradora de Vuelta Ostrera. El resto de los colectores son de diámetro 315 mm y llevan sus aguas al principal.

Mediante un sistema de colectores se evacúan las aguas negras de las edificaciones de los núcleos urbanos de Rivero, Sovilla, Llano, Jain, Tarriba, Mata y Sopenilla. Toda este agua se lleva a depurar a la EDAR de Vuelta Ostrera que está integrada dentro del sistema de saneamiento de la cuenca baja del sistema fluvial Saja-Besaya y que está dimensionada para un total de 310.000 habitantes/equivalentes.

El Plan de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria para el Municipio de San Felices incluye el "Saneamiento del Barrio Jain" solicitado por el Ayuntamiento.

Existen todavía edificaciones evacúan sus aguas residuales directamente a pequeños cauces naturales o que disponen de una fosa séptica a la que vierten.

Por tanto será necesario completar la red de saneamiento realizando nuevos colectores que enlacen con la red principal y otros que separen las aguas pluviales de las de alcantarillado transportándolas a cauces naturales de agua. Estas obras está previsto que se acometan en los próximos años con financiación

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

espacial necesaria para la colocación del sistema de contenedores y se planteará una zona para la ubicación de un punto limpio, justificando sus dimensiones.

Para evitar la dispersión de residuos en el transporte a vertedero por las carreteras de la zona, así como, la dispersión de partículas por la zona, los vehículos destinados al transporte de los distintos residuos que conforman las actividades proyectadas deberán circular, cuando lo hagan por carreteras locales, autonómicas o nacionales, con el remolque cubierto.

Los edificios deberán seguir los parámetros y procedimientos especificados en el Código Técnico de la Edificación sobre recogida y evaluación de residuos.

Los contenedores deberán estar adecuadamente señalizados e integrados en el entorno de manera que no entorpezcan el tráfico rodado ni el peatonal y sean lo suficientemente accesibles tanto para las personas usuarias como para los servicios de recogida.

Los proyectos de construcción y demolición incluirán un plan de gestión de los residuos de construcción y demolición según la vigente legislación en la materia.

Se propone como posible vertedero para residuos inertes de la construcción la siguiente localización:

- Paraje: Alto de Hijas
- Coordenadas UTM: X 418.495,00 Y 4.793.360,00
- Características del emplazamiento:
 - Tipo: vaguada
 - Superficie: 25.000 m²
 - Volumen: 250.000 m³
 - Accesibilidad: Alta

Peligrosos, Real Decreto 952/1997, de 20 junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997, de envases y residuos de envases, Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos, Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados, Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se aprueba la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, 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 cualquier otra normativa de aplicación.

De forma general, antes del inicio de obras o de funcionamiento de cualquier actividad en el PGOU, cada promotor deberá tener identificados los gestores y el destino para cada tipo de residuo.

Los proyectos técnicos de desarrollo del PGOU deberán identificar 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 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.

Las Ordenanzas exigirán la inclusión en los proyectos de construcción y de demolición del estudio de gestión de residuos previsto 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. Con el fin de conseguir el 100 % de recogida selectiva de residuos, se determinará el tipo y cantidad de residuos generados con la precisión suficiente para justificar los componentes del sistema de gestión y su distribución espacial en el ámbito. Se analizará la ocupación

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

como consecuencia del desarrollo previsto para este municipio de San Felices de Buelna, por lo que será necesario desarrollar nuevas infraestructuras eléctricas y ampliar las existentes.

Situación Futura.

Se ha pedido información a Eon para conocer las necesidades municipales en cuanto a energía eléctrica para poder soportar los crecimientos previstos en el Plan General. A continuación se desarrolla el Análisis del Desarrollo Propuesto.

Análisis de la Información.

Los desarrollos previstos por este Plan General de San Felices de Buelna tendrán unas nuevas necesidades de suministro eléctrico cuantificado por E.ON Distribución:

	nº viv. ó m ²	Kw en BT	Kw en MT
Residencial	371	1.738,80	1.378,80
Industrial	163.391	20.423,88	10.211,94
Equipamientos Básicos	6.058	181,74	181,74
Servicios Generales	10.975	329,25	329,25
Total		22.673,67	12.461,73

TOTAL 22.674 kW en Baja Tensión

Adicionalmente, existen otros desarrollos urbanísticos previstos en el entorno del municipio de San Felices de Buelna (zona occidental), derivados del PSIR de Buelna, por una potencia estimada de aproximadamente 36,4 MW. Es por ello que se han tenido en cuenta este conjunto de desarrollos previstos a la hora de definir la solución y punto de conexión.

- Red principal: desde la CA-170
- N° de viviendas cercanas: 1 a 100 metros de distancia
- Vegetación: eucaliptal.

I.3.5. Energía.

Situación Actual.

A fecha actual, la Distribución eléctrica principal en el municipio de San Felices de Buelna se realiza mediante una red 12kV propiedad de E.ON, a través de la línea principal 12kV Somahoz desde la subestación los Corrales SS112kV y otras tres líneas 12kV secundarias, Cartes y Lomberas desde la subestación de Los Corrales SS112kV y Monte Teja desde la subestación de Tanos 55/12kV.

Las mencionadas líneas 12kV alimentan un conjunto de centros de transformación MT/BT con una potencia total contratada en este municipio, a fecha actual, de unos 8.874kW. Con estas infraestructuras se atiende el suministro eléctrico de unos 1.322 clientes en este Municipio de San Felices de Buelna.

Las líneas eléctricas discurren enterradas en los núcleos principales, exceptuando el alumbrado que es aéreo. En el resto de barrios la red eléctrica es parcial o totalmente aérea.

Esta Red de Distribución existente en el municipio es adecuada para atender las necesidades de suministro eléctrico actuales de la zona, con las suficientes garantías de calidad y fiabilidad de suministro.

Sin embargo, la red que se describe como actual, tanto a nivel de subestación, líneas 12kV., así como de centros de transformación MT/BT, no está dimensionada para poder atender el total del suministro eléctrico futuro esperado

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Para poder garantizar el suministro eléctrico, tanto del desarrollo industrial del PGOU de San Felices de Buelna, así como otros desarrollos urbanísticos previstos en el entorno occidental del municipio, derivados del PSIR de Buelna, y anteriormente mencionados, será necesario desarrollar infraestructuras eléctricas de nueva extensión de red.

• Como primera aproximación, estas nuevas infraestructuras eléctricas generales a desarrollar se estiman en las siguientes:

- Re-potenciación de la línea doble circuito 55kV entre subestación Puente San Miguel y subestación Los Corrales (Aprox. 15 km).
- Una nueva subestación 55/12kV, ubicada en el entorno de terreno del PSIR de Buelna, conectada en Entrada/Salida sobre la línea 55kV Puente San Miguel - Los Corrales. Esta constará de dos transformadores de 30MVA.

Las infraestructuras anteriormente mencionadas tienen capacidad suficiente para atender la demanda prevista tanto por el desarrollo industrial del PGOU de San Felices de Buelna, como por otros desarrollos urbanísticos previstos en el entorno, derivados del PSIR de Buelna, y anteriormente mencionados.

• Por otra parte, a nivel local y exclusivamente para alimentar los desarrollos industriales del PGOU de San Felices de Buelna, será necesario desarrollar una nueva red de media tensión que dé suministro a los futuros desarrollos concretos. Para ello se hace necesario el desarrollo de las siguientes infraestructuras eléctricas particulares:

- Nuevas líneas generales 12kV desde la nueva subestación hasta el entorno de los futuros centros de consumo. (Aprox. 8,5 km).

Punto de Conexión.

Como información aproximada, preliminar y orientativa, a fecha actual:

• El punto de conexión a la red de distribución donde existiría capacidad suficiente para poder atender, con la calidad adecuada, el total del desarrollo residencial y equipamientos/servicios generales del PGOU de San Felices de Buelna, estimado en unos 2.25DKW adicionales, estaría en la línea de 12kV de Somahoz de la subestación los Corrales 55/12kV.

• El punto de conexión a la red de distribución donde existiría capacidad suficiente para poder atender, con la calidad adecuada, el total del desarrollo industrial del PGOU de San Felices de Buelna, estimado en unos 2D.424kW, así como otros desarrollos urbanísticos previstos en el entorno occidental del municipio, derivados del PSIR de Buelna, y anteriormente mencionados, estaría en la subestación Puente San Miguel 55kV.

Infraestructura de Nueva Extensión de Red.

Para poder garantizar el suministro eléctrico de los desarrollos residenciales y de equipamientos/servicios generales previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de San Felices de Buelna, será necesario desarrollar nueva infraestructura eléctrica en la red 12kV.

• Como primera aproximación, esta nueva infraestructura eléctrica general de nueva extensión de red necesaria a desarrollar en este municipio, se estima, al menos, en la siguiente:

- Nueva enlace en la línea Somahoz 12kV (aprox 0,25 km) dentro centros de transformación existentes de La Cava (765) y Pico Del Toro (14299).

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

1.4.1. Equipamientos.

Según el artículo 39 de la Ley 2/2001 de junio, de Ordenación del Territorial y Régimen urbanístico del Suelo de Cantabria el planeamiento municipal contemplará la existencia de suelo para construcciones y espacios destinados a equipamientos sociales, como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados y otros en proporción no inferior a 5 metros cuadrados de suelo por habitante.

En el municipio de San Felices de Buelna existen actualmente los siguientes equipamientos con las superficies que se especifican a continuación:

Equipamientos Institucionales (EI).

- EI-1 Ayuntamiento 468 m².
- EI-2 Edificio Público (Rivero) 111 m².
- EI-3 Edificio Público (Rivero) 324 m².
- EI-4 Edificio Multiusos (Tarriba) 184 m².
- EI-5 Edificio Público (Mata) 512 m².

Equipamientos Asistenciales (EA).

- EA-1 Residencia 3ª edad (Las Caldas) 5.191 m².
- EA-2 Centro Socio-Cultural (Llano) 49 m².
- EA-3 Edificio 3º Edad (Tarriba) 356 m².
- EA-4 Residencia 3º Edad (Tarriba) 1.596 m².
- EA-5 Centro Socio-Cultural Encina 316 m².

Equipamientos Educativo-Culturales (EEC).

- EEC-1 Colegio Público Pero Niño 2.985 m².
- EEC-2 Colegio Divina Pastora 675 m².
- EEC-3 Torre Pero Niño 108 m².

Además, en su momento, será necesario instalar una serie de nuevos centros de transformación 12 kV/BT y sus redes BT asociadas imprescindibles para dar suministro a los diferentes clientes finales desde la red general 12kV propuesta. Estas infraestructuras deberán ser desarrolladas por los urbanizadores de cada sector, cumpliendo las especificaciones técnicas reglamentarias y en coordinación con los servicios técnicos de E.ON Distribución.

En su momento, serán definidas cuáles de estas instalaciones podrán ser ejecutadas por los solicitantes y cuáles son las que, por razones de seguridad, E.ON se reserva para su construcción.

Todas estas nuevas instalaciones eléctricas a desarrollar, de acuerdo a la normativa vigente (R.O. 1048/2013), tendrán la consideración de Red de Distribución, siendo E.ON Distribución quien se hará cargo de su operación y mantenimiento, por lo que aquellas que pudieran llegar a ser construidas por los solicitantes deberán ser cedidas, en su momento, a la empresa distribuidora.

En resumen, el desarrollo de todas estas nuevas infraestructuras eléctricas indicadas proporcionará la disponibilidad del recurso eléctrico reglamentario en los suelos de desarrollo propuestos por este Plan General, desarrollo que podrá realizarse en paralelo con los desarrollos urbanísticos propuestos.

1.3.6. Telecomunicación.

Todos los núcleos urbanos poseen las telecomunicaciones básicas como son línea de teléfono y repetidor para sintonizar la televisión y radio.

1.4. EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES.

Se considera, al ser San Felices un municipio pequeño, que todos los equipamientos y espacios libres son de Sistemas Generales.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

superior a la existente actualmente y a la que se ha estimado podía llegarse durante la vigencia del Plan general de Ordenación Urbana (4.447 hab).

1.4.2. Espacios Libres.

Según el artículo 39 de la Ley 2/2001 de junio, de Ordenación del Territorial y Régimen urbanístico del Suelo de Cantabria el planeamiento municipal preverá como sistema general una superficie mínima total de espacios libres públicos, en los que se incluirán entre otros, parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso, que no será en ningún caso inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

Los Espacios Libres previstos en el municipio de San Felices de Buelna son los siguientes:

Espacios Existentes:

- EL-1 Parque en Sopenilla 642 m².
- EL-2 Zona Verde Torre Pero Niño 3.046 m².
- EL-3 Parque en Llano 192 m².
- EL-4 Plaza Rivero (Ayuntamiento) 2.457 m².
- EL-5 Parque en Tarriba 13.994 m².
- EL-6 Parque en Sovilla 298 m².

Espacios Proyectados:

- EL-7 Zona Verde de Sector Urbanístico SU-3B 2.142 m².

La superficie total de espacios libres existente en San Felices de Buelna asciende a 22.771 que equivaldría al de una población de 4.554 habitantes, superior a la existente actualmente y a la que podía llegarse durante la vigencia del Plan general de Ordenación Urbana 4.447 hab).

Equipamientos Deportivos (ED).

- ED-1 Bolera (Llano) 311 m².
- ED-2 Polideportivo 3.026 m².
- ED-3 Piscinas Municipales 2.716 m².
- ED-4 Bolera (Rivero) 394 m².
- ED-5 Bolera (Mata) 183 m².
- ED-6 Campo de Fútbol (Tarriba) 9.727 m².
- ED-7 Pista Polideportiva (Mata) 680 m².

Equipamientos Religiosos (ER).

- ER-1 Iglesia San Pedro 792 m².
- ER-2 Cementerio San Pedro 412 m².
- ER-3 Iglesia San Félix 1.564 m².
- ER-4 Cementerio San Félix 555 m².
- ER-5 Iglesia de la Consolación 875 m².
- ER-6 Cementerio (Mata) 1.124 m².
- ER-7 Iglesia de Saturnino 423 m².
- ER-8 Ermita de Sopenilla 8 m².
- ER-9 Cementerio y tanatorio de los Cueros 5.454 m².

Equipamientos Sanitarios (ES).

- ES-1 Centro Salud (Rivero) 378 m².
- ES-2 Farmacia (Jaín) 60 m².

Equipamiento de Gestión de Residuos (EGR).

- EGR-1 Punto Limpio 1211m².

La superficie total de equipamientos existente en San Felices de Buelna asciende a 42.768 que equivaldría al de una población de 8.554 habitantes. muy

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

I.4.3. Aparcamientos.

El ayuntamiento de San Felices de Buelna está constituido fundamentalmente por viviendas aisladas unifamiliares utilizando parte de la finca que ocupan para el aparcamiento de los vehículos de los propietarios. En otros casos existen urbanizaciones con aparcamientos reservados.

Para los equipamientos existen también plazas de aparcamiento reservadas existiendo 60 en el polideportivo, 11 en el Ayuntamiento y 39 en la residencia de ancianos. Estas plazas de aparcamiento se consideran suficientes para las necesidades del ayuntamiento.

En los desarrollos urbanos del Plan general se dejarán las plazas establecidas por la Ley 2/2001 que se reflejan en sus respectivas fichas. De estas plazas se reservarán para minusválidos el número que regule la orden VIV/561/2010 y la ley de Cantabria 3/1996.

I.5. PAISAJE.

El municipio de San Felices es cruzado transversalmente por la sierra del Dobra, que desde antiguo ha concentrado gran parte de la actividad minera de la cuenca. El río tras atravesar las hoces, forma un amplio valle que comparten san Felices y Los Corrales y es lugar preferente de asentamiento. Su paisaje, dominado por las fuertes pendientes del gran macizo cástico del Dobra, que presenta un espectacular lapiaz, está constituido por un variado mosaico vegetal: en el fondo del valle, donde se da un aprovechamiento más intensivo, los prados y tierras de labor, e inmediatamente en altitud, los eucaliptos y pinos, o, al sur del municipio, en el monte Tejas, una superficie importante de robledal y hayales.

Las variedades de árboles que podemos encontrarnos en el municipio pasan por: roble, haya, encina, castaño, acebo, tejo, aliso, fresno, pino y eucalipto.

En cuanto a la fauna existente cabe destacar: corzo, jabalí, zorro, buitre, pájaro carpintero y rapaces.

El paisaje de San Felices de Buelna se ajusta al tipo de la Cantabria ganadera rural. La topografía constituye una vista cerrada, al estar el valle rodeado por sistemas montañosos, pero mitigada por las terrazas de los cursos fluviales que contiene. Se trata de un paisaje agradable, de gran calidad estética y no muy alta fragilidad, marcado por la transición de la llanura al monte, la extensión de sus vegas de praderas y campos de siega y el ámbito ribereño de las inmediaciones del río Besaya.

Bosques y matorrales presentan variedad de colores, que en el caso de las praderas denotan la variación estacional (verdes intensos en primavera y otoño y verdes claros y amarillentos en verano). Las zonas de arbolado de crecimiento rápido (eucaliptales y coníferas) mantienen las mismas tonalidades a lo largo del año, contrastando con las anteriores formaciones.

Destaca como elemento natural y zona de interés singular la Cueva de Hornos de la Peña, en el pueblo de Tarriba. Su entrada da paso a un vestíbulo, ya con algunos grabados que se acentúan en número e interés en el interior, a unos 70 metros, en el final de la galería. Fue ocupada por grupos musterienses, aurinienses, solutrenses y magdalenienses, además de encontrarse restos cerámicos de la Edad del Bronce. Existe alguna pintura de interés, pero lo que ha hecho famosa a la cueva son sus variados grabados.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

caballos, bisonte y un reno, además de otras evidencias no figurativas. Todas las representaciones están grabadas, algunas incluso con raspados en su interior, técnica esta que pudo ser utilizada para preparar la pared o para dar sensación de volumen, según las zonas donde aparezca. Tras los estudios realizados se confirma que el conjunto pertenece a época magdaleniense.

También hay que mencionar la Encina de Mata (*Quercus ilex* L.), vetusta y sobria encina, varias veces centenaria. Tiene un fuste de tres metros, desde donde parten dos ramificaciones de 0,8 m de diámetro, formando una copa de 500 m². Considerada como alma y símbolo del valle, su estado de conservación es muy bueno aunque en octubre de 1979, fue talada su rama mayor.

I.6. PATRIMONIO CULTURAL.

Se ha hecho la consulta a la Consejería de Cultura del Gobierno de Cantabria sobre los bienes protegidos del Patrimonio Cultural de Cantabria en el municipio de San Felices de Buelna, siendo estos los siguientes:

- Delimitación del Entorno de Protección de la Torre Medieval de Pero Niño, en Sovilla, BOC 22 de septiembre de 2004.
- Declaración BIC con categoría de zona arqueológica de "Los Castros del Dobra" San Felices de Buelna. BOC 24 de septiembre de 2004. BOE 26 de noviembre de 2004.
- Torre medieval de Pero Niño en Sovilla. Declarado 13-10-83. Es un destacado símbolo del municipio representado en su escudo. De finales del siglo XIV, es la torre del ilustre marino Pero Niño, primer conde de Buelna, si bien fue construida por Alfonso, hermano del Almirante Pero, en la localidad de Llano. Pero Niño participó en importantes empresas marinas contra Inglaterra, llegando incluso hasta las puertas de Londres en 1405. Una placa le recuerda: "Torre solar del

La cueva de Hornos de la Peña fue descubierta científicamente el 27 de Octubre de 1903 por D. Hermilio Alcalde del Río. La cavidad se localiza en la ladera de un monte próximo al pueblo de Tarriba.

A partir de un arco calizo se abre la primera sala, iluminada por la luz exterior, donde se localizaron las figuras de un bisonte acéfalo, actualmente desaparecido, un caballo, y algunas líneas no figurativas, todo ello grabado con trazo profundo. Este conjunto constituye una de las primeras evidencias artísticas de Cantabria, encuadrable cronológicamente en el Gravetiense, en el mismo horizonte que Chufín y Venta Laperra.

Ya en el interior encontramos un segundo conjunto integrado por unas 35 figuras animales que incluyen figuras de caballos, bisontes, uros, cabras y ciervos, etc. Además de estas figuras se ha representado también una figura antropomorfa y un serpentiforme. Prácticamente la totalidad de estas figuras están realizadas con diversas técnicas de grabado. También se han documentado "macarroni": series de líneas paralelas trazadas sobre una pared arcillosa con los dedos o con instrumento de punta roma. La cronología estilística sitúa el momento de ejecución de estos grabados interiores en el magdaleniense inicial o medio, dentro del estilo IV antiguo.

La cueva de Sovilla se sitúa en el barrio homónimo, en San Felices de Buelna, muy cerca de la cueva de Hornos de la Peña. Lo que hoy se conserva de esta cueva es la sala terminal, ya que su parte anterior fue destruida por una cantera en la década de los 50. Pese a todo se ha podido reconstruir cómo era la cueva gracias a la información de personas que la conocieron antes de su parcial destrucción. Además de la voladura realizada por miembros de la cantera, los furtivos han dañado seriamente el yacimiento, destruyendo parcialmente la estratigrafía, y realizando inscripciones sobre las figuras paleolíticas. Debajo de estas inscripciones un equipo de la Universidad de Cantabria dirigido por César González Sainz ha podido localizar recientemente varias figuras de ciervas,

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

continúa por complicadas galerías entre las que destaca la gigantesca Sala Guillaume.

• Sumidero de Las Palomas. El sumidero tiene una amplia boca, de 30 metros de anchura y 25 metros de desnivel que, en el fondo del vestíbulo se estrecha hasta los 2 metros. Sigue una galería de 400 metros por donde corre el río, hasta llegar a una sala seca. De aquí se llega nuevamente al río, que discurre por galerías estrechas y no muy altas. La cavidad alcanza un desarrollo conocido de 1.064 metros.

• Las Lleras en Sopenilla. Poblado amurallado de 900 metros cuadrados de superficie, localizado en el frente meridional del Monte Dobra, en su acceso desde Sopenilla. El recinto rodea una aguja caliza y está definido por una muralla de piedras calizas dispuesta a hueso en las zonas N y NO (las más accesibles), con una altura conservada de 1 metro y con canchales de derrumbe de varios metros de anchura. En las partes S y E la defensa queda definida por los abruptos cortes calizos que se yerguen sobre el valle de Buelna. La superficie interior está coronada por abundante lapiaz.

• La Callejonda en Tarriba. La cueva tiene una boca de 3 metros de anchura por otros tantos de altura, orientada al oeste, que da acceso a un corto y reducido vestíbulo. De éste se pasa a una galería, baja y ancha, de 10 metros de longitud, por la que se accede a una salita elevada, lugar en el que se ha encontrado la mayor parte de los materiales arqueológicos. La cueva continúa mediante galerías y gateras de pequeñas dimensiones.

• Los Hornucos en Tarriba. La cueva cuenta con dos bocas próximas entre sí, orientadas al Oeste. La principal, a la derecha, mide 6,5 metros de anchura y 2,7 metros de altura y da acceso a un vestíbulo de 4 metros de anchura y 9,5 metros de longitud. Al fondo de éste se abre una galería de 3 metros de anchura y 11 metros de longitud, que hacia la izquierda, acaba en la segunda boca, de 3,5

Almirante Pero Niño, conde de Buelna, ilustre marino montañés que en 1405 armó en Santander una flota de naos y galeras con la cual extendió el poder naval castellano por las costas atlánticas de Europa". Los últimos trabajos de restauración datan de los años 1972 y 2003. La torre es muy ancha, hecha de mampostería y sillería en los esquinales, y con puertas y vanos apuntados. Es de planta rectangular y en las paredes se abren ventanas de distintos tamaños. Su puerta es de arco apuntado de grandes dovelas.

• Cueva de Hornos de la Peña en Tarriba. Declarado en 25-4-24. Entorno de protección Cueva Hornos de la Peña. BOC 16-11-2004. BOE 11-12-04.

• Cueva de Sovilla. Declarado PML 1998. Entorno de protección Cueva de Sovilla. Delimitación BOC 25 de junio de 2004. BOE 29-07-2004.

• Conjunto arqueológico de La espina del Gallego, Cildá, el Cantón y Campo de las Cercas. Declarado 6-6-2002.

• Iglesia de San Félix en Rivero. Declarado BOC 10-02-2004. Data del siglo XVII, con antigua capilla del siglo XV en la que se hallan dos interesantes sepulcros de ese mismo siglo. Pertenecen a un caballero y dama de la familia Ceballos, uno de los linajes cántabros más importantes. Hoy están dispuestos bajo arcosoliums independientes en la nave norte de la iglesia. El caballero lleva puesto un bonete y las manos en la cintura sosteniendo un libro, con un perro a sus pies. La dama se cubre con toca y apoya la cabeza sobre almohadones. Son piezas de indudable interés y antigüedad.

Los bienes protegidos contenidos en la Carta Arqueológica son los siguientes:

• Cueva de La Cayuela. La cueva tiene una gran boca (unos 10 por 15 metros), orientada al Norte, que da paso a un amplio vestíbulo descendente, hasta llegar a una gran sima de hundimiento a los 250 metros. A partir de aquí, la cavidad

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

De su fondo parte una galería de 1,5 metros de anchura y 21 metros de longitud que desemboca en dos salas algo más amplias. A partir de ellas la cavidad continúa hacia la derecha unos 20 metros y, a continuación tras un giro a la izquierda, otros 25 metros más.

Además de los bienes protegidos existen en San Felices de Buelna otros puntos de interés como la casona de Campuzano. Se accede a ella a través de una portalada entre cubos rematados por leones que portan sendos escudos. La casona es de dos plantas, en la inferior se abre un soportal de dos arcos y en la planta superior, se localizan una hornacina con santo y el escudo.

Cerca de Rivero se encuentra la localidad de Mata, donde destaca el palacio de los condes de Las Bárcenas. Su acceso consta de una gran portalada con escudo. En la inferior de sus tres plantas se abre un soportal de dos arcos de medio punto. La primera planta presenta tres ventanas cuadradas y el escudo de armas. En la superior se abre un balcón de púlpito entre dos ventanas.

Se conservan en todo el municipio alineaciones de casas con balcones de madera entre muros cortafuegos, que a veces muestran escudos en la fachada o en los cortafuegos, como es el caso de casonas en Llano, armas de García del Rivero en Mata y todo tipo de vestigios barrocos y renacentistas, como portaladas escudadas o ventanas decoradas.

metros de anchura y 5 metros de altura y, hacia la derecha, continúa por otra galería de 3 metros de anchura y 12 metros de longitud que presenta en su final un pozo excavado de 4 metros de profundidad.

• El Estorregao en Llano. El yacimiento de gran extensión, se localiza sobre una terraza, la T3 del río Besaya, que cerca el cauce actual con taludes de hasta 30 metros de altura. Debe de extenderse por casi todo el pueblo del Llano, donde suelen producirse hallazgos durante las labores de construcción, aunque no se conoce su núcleo central.

• Alrededores de la cueva de Sovilla. El yacimiento se localiza entre los taludes de la carretera, entre la cueva de Sovilla y la carretera de Fausto. En este último lugar se extiende hacia arriba, donde había una zanja profunda.

• Pico Toro en Sovilla. Poblado fortificado, localizado en una pequeña elevación muy estratégica y dominante, con una extensión de unos 500 metros cuadrados. Presenta una gran muralla de unos 115 metros de longitud, que no llega a circundar todo el poblado y que aprovecha el relieve natural. Está formada por piedras calizas dispuestas a hueso. El canchal de su derrumbe tiene dimensiones variables, entre 2 y 20 metros. En el interior aparecen los restos de un posible edificio de unos 15/20 metros de longitud por 3/4 metros de anchura. Hacia el oeste, al borde del precipicio, existe otra estructura cuadrangular de 3 metros de lado.

• Camino a la cueva del Sendero en Mata. Yacimiento al aire libre situado en el sendero que conduce a la conocida cueva de El Sendero. Los materiales arqueológicos se localizan en un espacio muy reducido, aunque la extensión real del yacimiento se desconoce.

• Hornos de la Peña en Tarriba. La cueva tiene una boca orientada al Sur, que da acceso a un amplio vestíbulo de 11 metros de anchura y 18 metros de longitud.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

CAPITULO II. PLANEAMIENTO VIGENTE Y OBJETIVOS DEL PLAN.

II.1 Situación Actual.

El municipio de San Felices de Buelna en la actualidad dispone de unas Normas Subsidiarias como instrumento de planificación urbana. Este instrumento para el planeamiento de San Felices de Buelna estableció en su día las bases para un desarrollo muy orientado a la actividad agropecuaria.

Dado el tremendo retroceso que ha experimentado en los últimos años el sector agropecuario, el progresivo abandono de las explotaciones y el paulatino envejecimiento de la población, el Ayuntamiento de San Felices de Buelna ha creído conveniente redactar un nuevo planeamiento, Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) conforme a la Ley 2/2001, que dé respuesta a ésta y a otras problemáticas que actualmente concurren en el municipio, que arrastra, entre otras cosas, una fuerte carencia en infraestructuras básicas.

II.2 Clasificación Vigente del Suelo.

Se diferencia en el municipio de San Felices de Buelna en cuanto a su uso, tres tipos de suelo: Suelo Rústico, Suelo Urbanizado y Suelo Industrial.

II.2.1 Suelo Rústico.

Prácticamente todo el suelo que no está consolidado con edificaciones tiene por uso el agrícola, de pastos o forestal. En las Normas vigentes se divide esta zona en dos grandes bolsas de superficie que se denominan Suelo No Urbanizable 1 y Suelo No urbanizable 2. En ambos casos los usos del suelo predominantes son el de pastos y el agrícola, y el segundo tipo posee mayor uso forestal que el primero.

El Suelo No Urbanizable 1, calificado así por estar más próximo a los núcleos urbanos, posee más cercanía a las infraestructuras básicas y su orografía resulta más apta para una posible expansión urbanística. Este cinturón se extiende en torno a los núcleos urbanos e industrial, envolviéndolos circularmente en la zona centro occidental del municipio de San Felices de Buelna. Representa una superficie de unos 6.155.430 m² siendo un 16,91 % de la superficie del municipio.

Exteriormente a la superficie antes mencionada se encuentra el Suelo No Urbanizable 2 que abarca un área en forma de media luna "cuarto creciente" que se extiende desde la zona nororiental hasta la zona sur del municipio. Se trata de suelo que posee la orografía más abrupta del municipio y cuyo uso principal ha sido el de pasto y el forestal. Representa una superficie de unos 28.896.620 m² siendo un 79,38 % de la superficie del municipio.

En el norte del municipio de San Felices de Buelna, y lindando con el término municipal de Torrelavega, existe una zona de Protección de Actividades Extractivas y Mineras, que abarca desde La Arenosa y El Transval hasta la Sierra de los Hombres, representando un macizo calizo que va desde la cota 70 m hasta la 550 m. Esta zona representa una superficie de 5.626.794 m² siendo un 15,45 % de la superficie del municipio.

En el presente se detectan dos explotaciones extractivas en el área definida en el párrafo anterior, sitas ambas en la parte oeste de la citada bolsa. En la actualidad, la Consejería de Desarrollo Rural, Ganadería, Pesca y Biodiversidad del Gobierno de Cantabria está en proceso de redacción de una concentración parcelaria de rústica, que afecta sobre todo al área correspondiente a lo que está calificado en las Normas Urbanísticas vigentes como Suelo No Urbanizable 1.

II.2.2 Suelo Urbanizado.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

El barrio de Sopenilla se forma en torno a la carretera autonómica CA-701, poseyendo también la típica estructura lineal por influencia de esta vía. Su superficie es de 78.707 m² y está calificado en las Normas Urbanísticas vigentes como Suelo Urbano Residencial.

En todos los casos predomina la edificación formada por bajo más planta primera, apareciendo la casa típica montañesa de fachada principal con balconada corrida en la planta primera y escasez de ventanas en las fachadas laterales.

En la actualidad el suelo urbano existente está colmatado existiendo una amplia carencia del mismo.

II.2.3 Suelo Industrial.

En la zona sur de la parte centro occidental del municipio se recoge en las Normas Urbanísticas vigentes una zona de Suelo Urbano Industrial. Se trata de una superficie de 340.826 m² colindante con la zona industrial del municipio de Los Corrales de Buelna y representa casi un 1% de la superficie del municipio. En la actualidad este suelo está totalmente colmatado por la existencia de empresas de fundición de metales férricos, rebarbados de piezas, prefabricados de hormigón y fabricación de accesorios de automóvil.

II.3 Problemática de la Planificación Vigente.

Los problemas del Ayuntamiento de San Felices de Buelna actualmente se pueden resumir en los puntos siguientes:

1. El municipio de San Felices tiene en vigencia unas Normas Subsidiarias de Planeamiento que fueron aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo el 20

El Suelo Urbano Residencial del municipio se encuentra localizado en la parte centro occidental del mismo, y está dividido en tres bolsas.

La mayor superficie de Suelo Urbano Residencial está comprendida por los núcleos de Rivero, Sovilla, Llano, Jain y Tarriba, aglutinando un 62 % de la población del municipio.

Hacia el Este y en torno a la carretera CA-736 se localiza el barrio de Mata en el que se localiza el 25 % de la población.

La tercera bolsa de Suelo Urbano característica se encuentra al norte de las otras dos formando el barrio de Sopenilla que agrupa al 9 % de los habitantes del municipio.

El 4 % de población restante se localiza en dos pequeños barrios, el de Posajo Penías situado al sur de Jain, y el de La Bárcena que se encuentra en el punto más al noroeste del municipio de San Felices y en clara decadencia.

El núcleo urbano formado por los barrios de Rivero, Sovilla, Llano, Jain y Tarriba es el que más peso tiene en el municipio, siendo capital del mismo el barrio de Rivero, en torno al cual se asentó el resto. Este núcleo se desarrolló en torno a la carretera CA-736 que une las localidades de Los Corrales de Buelna y Puente Viego, y en torno a la carretera local que va hacia Las Caldas del Besaya. Su superficie es de 701.071 m² y está calificado en las Normas Urbanísticas vigentes como Suelo Urbano Residencial.

El núcleo de Mata se desarrolló también en torno a la carretera autonómica CA-736 mostrando una estructura típica lineal en torno a ella. Su superficie es de 248.001 m² y está calificado en las Normas urbanísticas vigentes como Suelo Urbano Residencial.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

8. La economía del municipio está basada en los sectores secundario y terciario, pues ocupan al 75,1% y al 22,2% de su población activa, respectivamente. El 2,7% restante trabaja en las actividades agropecuarias, cada vez más minoritarias.

10. La tasa de desempleo es del 9,95%. La principal fuente de empleo del municipio es la proporcionada por las fábricas existentes. Las vigentes NNSS ya reconocieron el bajo porcentaje de trabajadores dedicados exclusivamente a las explotaciones agroganaderas como consecuencia de la concentración del empleo secundario en las industrias de Torrelavega, los Corrales de Buelna y las implantadas dentro del término municipal. A ello hay que añadir el pequeño tamaño de las parcelas que va en detrimento de una coyuntura de explotaciones rentables y que genera un progresivo abandono de esta actividad por su escasa actividad.

11. Si bien en los últimos años se ha producido una ligera recuperación en el número de habitantes, el municipio sufre una sangría demográfica desde 1960. Esta situación ya se recogía en las NNSS de 1989 donde se reconocía que el descenso poblacional tenía su origen en el saldo migratorio negativo hacia las cabeceras de comarca, Los Corrales de Buelna y Torrelavega, debido a la alta actividad industrial y económica existente en ellos. En la actualidad, el municipio presenta un perfil adulto-vejez. Estos dos grupos de edad engloban a la mayor parte de la población: el 66,7% de los habitantes son adultos, mientras el 21,7% son viejos. En contraposición a estas cifras, los jóvenes tan sólo representan un 11,6%. En función de estos datos, los indicadores poblacionales son un índice de vejez del 187,7% y una edad media de 43,3 años.

12. Las comunicaciones entre los barrios del municipio se realizan a través de caminos vecinales, carreteras locales y a través de las carreteras autonómicas CA-736 y CA-701. La vía rodada principal es la CA-736, es la vía de salida hacia los municipios de Los Corrales de Buelna y de Torrelavega. A través de Los Corrales de Buelna se accede a la autovía A-67, siendo además esta vía la salida

de noviembre de 1989. En consecuencia, el municipio tiene que redactar un Plan General de Ordenación Urbana que adapte el planeamiento vigente a la nueva normativa, Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

2. Las NNSS se redactaron en su momento para dar respuesta a unas expectativas de desarrollo basadas fundamentalmente en la actividad agropecuaria.

3. Después de más de 20 años, las NNSS se encuentran desfasadas frente a una realidad diferente con una mayor diversificación de las actividades económicas y debiendo, por otra parte, responder a los principios de sostenibilidad, de manera que las dimensiones social, económica y ambiental queden convenientemente equilibradas facilitando de esta manera un desarrollo duradero.

4. En la actualidad, el suelo urbano existente está colmatado, existiendo una notable carencia del mismo.

5. El suelo industrial, con un total de 340.826 m², se encuentra también colmatado por la existencia de empresas de fundición de metales férricos, rebarbados de piezas, prefabricados de hormigón y fabricación de accesorios de automóviles.

6. El sistema de saneamiento del municipio se puede calificar de muy deficiente, tanto en su conducción como en su depuración y evacuación antes de su devolución a los cauces naturales.

7. Consecuencia de lo anterior, los cauces receptores, principalmente el río Barcenal, presenta una baja calidad de sus aguas.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Dado el tremendo retroceso que ha experimentado en los últimos años el sector agropecuario, el progresivo abandono de las explotaciones y el paulatino envejecimiento de la población, el Ayuntamiento de San Felices de Buelna ha creído conveniente redactar un nuevo PGOU que dé respuesta a ésta y a otras problemáticas que actualmente concurren en el municipio, con los siguientes objetivos:

- Revisión integral del planeamiento vigente, ya obsoleto.
- Adaptación del nuevo PGOU a las directrices emanadas de la nueva Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.
- Convertir al municipio de San Felices de Buelna en uno de los referentes más importantes de Cantabria en lo que a gestión y protección del medio ambiente se refiere, apostando por un desarrollo sostenible y compatible con el elemento humano.
- Proteger y velar por la conservación de su casco histórico y elementos monumentales.
- Solucionar las graves carencias de suelo industrial del municipio y los problemas generados por la inmigración hacia ayuntamientos vecinos.
- Apoyar a las industrias tradicionales, procurando su adaptación a las exigencias ambientales.
- Estimular la mejora y eficiencia de los procesos productivos y la aplicación de tecnologías limpias.
- Promover la concentración industrial de las empresas, procurando su reutilización en zonas más adecuadas.

del municipio hacia la Meseta. Por el noroeste del municipio pasa la línea de ferrocarril RENFE Madrid-Santander, línea que posee un apeadero en el municipio, cerca del balneario de Las Caldas. Este apeadero está casi en desuso ya que los viajeros se aglutinan en la estación de Los Corrales de Buelna, la más utilizada para acceder al municipio.

13. Se debería contemplar un modelo de movilidad potenciando el transporte público.

14. Posee el municipio de San Felices de Buelna un valioso patrimonio histórico y espacios rústicos con valores ambientales y ecológicos que deben ser adecuadamente catalogados, conocidos, recuperados y protegidos. Cabe mencionar el río Besaya y sus riberas, los suelos de alto valor agroológico en la zona de vega del municipio, las terrazas fluviales, el robledal y hayedo en el barranco de las Tejas y el macizo del Dobra.

II.4 Objetivos del Plan.

El Plan General de Ordenación Urbana es el planeamiento general a nivel municipal de mayor categoría. Constituye el instrumento de ordenación integral del territorio que abarca el término municipal completo y que plantea un modelo territorial de utilización del suelo a largo plazo.

El vigente plan urbanístico de San Felices de Buelna está constituido por unas Normas Subsidiarias que datan del año 1989, habiendo sufrido alguna modificación puntual. Este primer instrumento para el planeamiento de San Felices de Buelna estableció en su día las bases para un desarrollo del municipio muy orientado a la actividad agropecuaria, si bien puso las bases del ordenamiento en un municipio con fuertes carencias de dotaciones básicas.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- Para la protección de los recursos hídricos, se prohíbe la desecación de charcas, lagunas o cualquier otro tipo de humedal, así como su relleno, aterramiento o drenaje.

II.5. Alternativas consideradas.

El Plan General de Ordenación Urbana plasma la política socioeconómica y medioambiental en el ámbito del territorio municipal, y debe, conforme a la Ley 2/2001, contribuir a resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional e industrial del municipio, delimitando y orientando, según los casos, las zonas de crecimiento, la utilización del suelo rústico, los espacios a proteger y los procesos de renovación y rehabilitación urbana.

El vigente planeamiento urbanístico de San Felices de Buelna data de 1989. Se encuentra muy superado y no puede responder de manera adecuada a las nuevas formas, oportunidades y tendencias del desarrollo, así como tampoco puede contribuir a satisfacer las políticas de conservación del medio y desarrollo sostenible. Este planeamiento estaba orientado hacia un desarrollo basado en la actividad agropecuaria casi de manera exclusiva. Por tanto, la continuación de este planeamiento, alternativa cero, se considera que llevaría hacia una evolución negativa de la calidad de vida.

La alternativa 1 consiste en un modelo de crecimiento urbanístico intensivo propio de la época en que se inició la redacción del Plan y que llevaría a un crecimiento grande del municipio basado en unas expectativas de desarrollo del sector urbanístico, que posteriormente no se han concretado.

La falta de diversificación de actividades para el desarrollo, la carencia de infraestructuras básicas, la negativa evolución demográfica y la necesidad de

- Poner fin a la sangría demográfica que actualmente sufre el municipio y que en buena medida está causada por las limitaciones que imponen el plan urbanístico vigente en la actualidad.

- Inclusión en el nuevo PGOU del Catálogo de Edificios Protegidos de San Felices de Buelna.

- Incrementar la capacidad productiva y la calidad actual mediante la mejora de las infraestructuras y el fomento de métodos de producción compatibles con las exigencias de conservación.

- Localizar las instalaciones agropecuarias en aquellos lugares donde no se dañe la calidad de las aguas, tanto superficiales como subterráneas.

- Potenciar las acciones que aumenten la diversidad estructural y paisajística.

- Velar por el buen estado fitosanitario de las masas forestales empleando, en la medida de lo posible, la lucha biológica.

- Garantizar que los tratamientos y repoblaciones se efectúen mediante el empleo de técnicas que impliquen una menor alteración del equilibrio edafológico y ecológico.

- Promover el deslinde de los montes de utilidad pública y revisar las ocupaciones existentes, con el objeto de detectar las de carácter ilegal y proceder a su reintegración al Patrimonio Público.

- Favorecer el uso de determinados espacios de los montes públicos para el desarrollo de actividades recreativas o de uso público, siempre que sean compatibles con la conservación de los mismos.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

El análisis de estos aspectos relevantes implica la contemplación de los diferentes ámbitos que integran el medio ambiente: medio natural, medio perceptual, medio socioeconómico, medio cultural y ámbito institucional y su relación con el PGOU.

Medio natural

Los aspectos de interés a señalar se pueden sintetizar en los siguientes puntos:

- El municipio de San Felices de Buelna no se encuentra incluido en ninguno de los Espacios Naturales Protegidos de Cantabria: Parques Naturales, Zonas de la Red Ecológica Europea Natura 2000 (Lugares de Importancia Comunitaria, LIC, o Zonas de Especial Protección para las Aves, ZEPA).
- No obstante lo anterior, el municipio contiene ecosistemas de elevado interés tanto ecológico como ambiental, tales como el río Besaya y sus riberas y terrazas fluviales, el robledal y hayedo en el barranco de las Tejas y el macizo del Dobra.
- En el municipio está constatada la presencia de, al menos, las siguientes especies incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Cantabria: alimoche, nutria, ranita de San Antonio, milano real y murciélago de herradura grande.
- Dentro del municipio se encuentra el Monte Catalogado como de Utilidad Pública "Tejas y Dobra" nº 363-Bis del CUP de Cantabria.
- Sobre los materiales aluviales aportados por el río Besaya se desarrollan suelos con alta capacidad agrológica que apenas superan el 10 % de municipio.
- El valle de Buelna constituye una zona de regulación natural del río Besaya comprendida entre los estrangulamientos de las hoces de Somahoz y las hoces del Besaya.

incorporar los principios del desarrollo sostenible justifican los principios bajo los que se han estudiado soluciones viables para el nuevo planeamiento urbanístico.

La alternativa o solución elegida para la redacción del Avance del Plan se fue elaborando como fruto de una concepción global, reflexionando sobre el conjunto de lo expuesto anteriormente. De esta manera se considera que el Avance del Plan redactado es una solución acertada, tanto desde el punto de vista estructural como medioambiental, para contribuir a la solución de los actuales problemas que presenta el municipio, por cuanto que: a) facilita un desarrollo socioeconómico mediante unos criterios orientadores adecuados y conformes a la legislación vigente en la materia, proporcionando suelo residencial y suelo industrial; b) establece objetivos y criterios para la protección del medio cultural y del medio natural, y c) proporciona criterios orientadores para contribuir a un uso adecuado de los recursos.

La alternativa cero, es decir, la no actuación, el mantenimiento del vigente planeamiento urbanístico, no sólo no corregirá las tendencias negativas expuestas anteriormente sino que se verán acentuadas.

II.5.1. Alternativa cero. Evolución sin plan

II.5.1.1. Situación actual: Aspectos relevantes

Debe contemplarse como solución opuesta la alternativa cero. La valoración de esta alternativa cero, tal y como se indica en el Documento de Referencia, implica señalar los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente en el ámbito de influencia del planeamiento vigente y su probable evolución en caso de no desarrollarse el PGOU.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Medio socioeconómico

San Felices de Buelna ocupa una superficie de 36,2 km² en la comarca natural del Besaya, extendiéndose por la margen derecha de este río, que funciona como eje separador del municipio de Los Corrales de Buelna. Por esta franja oeste limita también con Cartes, mientras que en su extremo este se encuentran Puente Viego y Covera de Toranzo. Al sur linda con Anievas y, al norte, con Torrelavega, de la que le separa físicamente la Sierra del Dobra.

Aglutina nueve núcleos de población: La Bárcena, Jain, Llano, Mata, Posajo Penías, Rivero, Sopenilla, Sovilla y Tarriba, sobre los que se asienta una población que supera los 2.300 habitantes.

El municipio ha invertido en los últimos años la caída de su número de habitantes y ha ido recuperando poco a poco población. Así, de los 2.168 vecinos que tenía en 2000 ha pasado a los 2.314 registrados en 2009. No obstante, aún está lejos de la cifra de residentes alcanzada en los años sesenta (3.362 habitantes), a partir de la cual se inició el descenso progresivo de efectivos demográficos, como consecuencia de la emigración, mantenida hasta finales de los años noventa.

Sin embargo, si se compara la evolución poblacional en la primera mitad del siglo XX, se aprecia una tendencia al alza, pues desde 1900 y hasta 1960 el incremento de habitantes fue una constante, llegando a duplicarse en 1950 la cifra de vecinos con la que el municipio entraba en el nuevo siglo, que entonces apenas superaba los 1.400. La población de San Felices de Buelna a comienzos de la década de los cincuenta era de 2.719 vecinos, cifra que se vio incrementada además, como ya se ha apuntado, en la década siguiente.

La pérdida de habitantes registrada a partir de entonces estuvo determinada por el descenso de la natalidad, el estancamiento de las tasas de mortandad en

- El río Besaya con sus afluentes, y sus respectivas riberas y llanuras de inundación, constituyen una red esencial para el mantenimiento de las interacciones ecológicas entre los diferentes ecosistemas y unidades ambientales que integran el valle de Buelna (formado por los municipios de San Felices de Buelna y de los Corrales de Buelna) dentro de la cuenca natural del Besaya.

Medio perceptual

El paisaje del municipio de San Felices de Buelna forma parte del escenario visual autocontenido y definido por la cuenca del Besaya, configurando el espacio comprendido entre las hoces de Somahoz y de las Caldas del Besaya. Dentro de este escenario cabe destacar las siguientes subunidades:

- Zona de vega: donde el paisaje está caracterizado por el uso agropecuario del suelo y su organización en mieses.
- Zonas urbanas: siendo el fondo del valle del Besaya el lugar de asentamiento histórico de los núcleos más importantes, que han ido evolucionando y transformando el espacio rural hacia un paisaje más antropizado con la instalación de industrias y comercios.
- El Macizo del Dobra: donde el componente paisajístico sobresaliente está constituido por su geomorfología.
- Los Sistemas de laderas: destacando por su componente vegetal y valor visual los hayedos y robledales del monte Tejas.
- Riberas del Besaya: el ecosistema fluvial constituido por el cauce, sus riberas y las terrazas formadas, constituyendo un eje cromático y línea dominante de focalización del paisaje.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Algunas infraestructuras básicas se pueden calificar de deficientes. Es el caso del sistema de saneamiento, tanto en su depuración como en su evacuación antes de su devolución a los cauces naturales, lo que provoca baja calidad de sus aguas.

Medio cultural

El valle de Buelna comprende un rico patrimonio arqueológico del que cabe destacar en el municipio de San Felices de Buelna lo siguiente:

- La cueva de Hornos de la Peña, situada en la vertiente sur del monte La Peña en Tarriba (San Felices de Buelna); fue declarada Monumento Arqueológico Artístico en virtud de un decreto de 25 de abril de 1924.
- La cueva de Sovilla, situada a los pies del macizo del Monte Dobra.
- Restos del campamento de las Cercas (Hijas-Puente Viesgo, Tarriba-San Felices de Buelna), un recinto de época romana encontrado en 1998 y declarado en el 2002 Bien de Interés Cultural con la categoría de Zona Arqueológica junto a los vecinos yacimientos de Espina del Gallego, El Cantón y Cildá.
- Los castros cántabros del Pico Toro, Peña Mantilla y Las Lleras o Sopenilla en el macizo del Tejas-Dobra.

En cuanto al patrimonio religioso destaca la iglesia de San Félix de Rivero, levantada en siglo XVII, declarada en 2004 Bien de Interés Local, el santuario de la Virgen de la Consolación de Rivero, construida en 1742 y la iglesia parroquial de Mata, un templo del siglo XVIII de una nave de dos tramos con capilla mayor rectangular y cubiertas de crucería.

valores relativamente altos, como consecuencia del progresivo envejecimiento de su población, y unos saldos vegetativos y migratorios negativos.

En la actualidad, el municipio presenta un perfil adulto-viejo. Estos dos grupos de edad engloban a la mayor parte de la población: el 66,7% de los habitantes son adultos, mientras el 21,7% son viejos. En contraposición a estas cifras, los jóvenes tan sólo representan un 11,6%. En función de estos datos, los indicadores poblacionales son un índice de vejez del 187,7% y una edad media de 43,3 años.

La economía de este municipio está basada fundamentalmente en los sectores secundario y terciario, pues ocupan al 75,1% y al 22,2% de su población activa, respectivamente. El 2,7% restante trabaja en las actividades agropecuarias, cada vez más minoritarias.

La tasa de desempleo es del 9,95 %. (año 2009).

Ámbito territorial

El municipio de San Felices tiene en vigencia unas Normas Subsidiarias de Planeamiento que fueron aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo el 20 de noviembre de 1989, teniendo que adaptar su planeamiento a la Ley 2/2001.

Estas Normas Subsidiarias se encuentran obsoletas frente a una realidad que demanda escasa dedicación al tradicional sector agropecuario y una mayor demanda en las actividades en los sectores secundario y terciario, que son satisfechas en buena parte en las industrias ubicadas en los municipios vecinos de Los Corrales de Buelna y de Torrelavega.

En la actualidad, el suelo urbano existente está colmatado, así como el suelo industrial, del que se dispone de 34 hectáreas, el 1 % de la superficie municipal.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

En síntesis, en la situación actual:

En el medio natural, el municipio cuenta con espacios naturales de interés ecológico, ambiental y/o productivo que carecen de la adecuada protección.

En el ámbito demográfico, el municipio de San Felices de Buelna ha invertido en los últimos años la caída de su número de habitantes y ha ido recuperando poco a poco población. Así, de los 2.168 vecinos que tenía en el año 2.000 ha pasado a los 2.314 registrados en 2.009. No obstante, aún está lejos de la cifra de residentes alcanzada en los años sesenta (3.362 hab.), a partir de la cual se inició el descenso progresivo de efectivos demográficos, como consecuencia de la emigración, mantenida hasta finales de los años noventa.

En la actualidad, el municipio presenta un perfil adulto-vejez. Estos dos grupos de edad engloban a la mayor parte de la población: el 62,8 % de los habitantes son adultos, mientras el 24,3% son viejos. En contraposición a estas cifras, los jóvenes tan sólo representan un 13%. En función de estos datos, los indicadores poblacionales son un índice de vejez del 210,8 % y una edad media de 43,3 años.

En el ámbito económico, La economía del municipio está basada en los sectores secundario y terciario, pues ocupan al 55,8 % y al 39,5 % de su población activa, respectivamente. El 4,7 % restante trabaja en las actividades agropecuarias, cada vez más minoritarias.

El empuje de la industria y, cada vez más, de los servicios han hecho disminuir el peso del sector primario en la economía local. El número de trabajadores en el sector industrial es del 37,6 %, mientras que un 18,2 % lo hacen en el sector de la construcción.

Dentro del patrimonio civil, la construcción más destacada es la torre de Pero Niño, también llamada de Aguilera, que fue levantada a finales del siglo XIV, principios del XV, en la localidad de Llano. Fue declarada Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento Histórico en 1983.

Además, San Felices de Buelna conserva un buen número de casas solariegas erigidas en la Edad Moderna. Del siglo XVII, cabe destacar la antigua casona de Campuzano en Mata, con una torre elevada a cuatro pisos en el siglo XIX; y la casa de González-Rivero y Quijano en Sovilla, con una portalada de dos pisos. Del siglo XVIII son de reseñar la casa de Juan Campuzano y Cos en Rivero, un amplio conjunto con una notable portalada flanqueada por dos cubos coronados por dos leones; la casa de García-Quijano en Tarriba, compuesto por una vivienda precedida de una monumental portalada de un piso, y la casa de Toribio Díaz de la Fuente y María García de Vargas, también en Tarriba, un gran bloque de planta cuadrangular, que presenta cubos en las esquinas y se conoce como 'casa-palacio de San Jorge'. Por último, ha de destacarse la llamada casa-palacio del Conde de las Bárcenas, un conjunto del siglo XVIII.

Medio institucional

Dentro de lo que se considera medio ambiente se incluye necesariamente los aspectos institucionales por cuanto que tienen influencia directa en su desarrollo. En este sentido, y teniendo en cuenta además la finalidad con que se señalan los aspectos relevantes del medio, en cuanto a su evolución en el caso de no desarrollarse el PGOU, hay que indicar que la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, determina que los municipios que tengan en vigor Planes Generales de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias adaptarán sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en la citada Ley 2/2001 en el plazo de cuatro años.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Medio Natural y perceptual

Se pierde la oportunidad de ejercer desde el municipio la protección de aquellos espacios que por sus valores ambientales, ecológicos o paisajísticos deben preservarse del proceso urbanizador.

Medio socioeconómico

La tendencia del sector agropecuario en la última década y a lo largo del siglo XX no deja duda sobre la negativa evolución de este sector en el valle de Buelna. En la actualidad, sólo el 2 % de la población activa se dedica al sector agropecuario, siendo el sector secundario, la industria más la construcción, quien ocupa a la mayor parte de la población, con un 58 %, seguido de los servicios con el 40 %.

El PGOU proyectado contempla una superficie de suelo industrial de 355.250 m². En la actualidad el municipio cuenta con 340.826 m² de suelo industrial y se encuentra totalmente colmatado, como también lo está el suelo urbano residencial.

Evidentemente, la no realización del PSIR supondrá de forma directa una limitación a las posibilidades de desarrollo del municipio y del valle de Buelna. Como se ha señalado, si bien en los últimos años se ha producido una ligera recuperación en el número de habitantes, el municipio sufre una sangría demográfica desde 1960. Esta situación ya se recogía en las NNSS de 1989 donde se reconocía que el descenso poblacional tenía su origen en el saldo migratorio negativo hacia las cabeceras de comarca. Los Corrales de Buelna y Torrelavega, debido a la alta actividad industrial y económica existente en ellos.

Por otra parte, la tasa de desempleo del municipio de San Felices de Buelna es del 9,95 %, creciente desde el año 2007 que registrara un valor del 5,49 %.

Su proximidad a núcleos importantes como Torrelavega y Los Corrales ha determinado el desarrollo del sector servicios, situándose como una de las ocupaciones principales de sus habitantes.

En el ámbito cultural, cuenta el municipio con un rico patrimonio cultural, debiendo actualizar su catálogo de edificios protegidos.

En el ámbito territorial, tanto el suelo urbano como el industrial están colmatados, mientras que algunas infraestructuras básicas se pueden calificar de deficientes.

En el ámbito institucional, el municipio de San Felices tiene en vigencia unas Normas Subsidiarias de Planeamiento que fueron aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo el 20 de noviembre de 1989, que tendrá que adaptar conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2001.

II.5.1.2. Evolución sin plan

Todo plan se redacta con la finalidad de alcanzar unos objetivos concretos, por otra parte, suficientemente justificados.

La consecución de estos objetivos conlleva la inevitable modificación del medio, lo que da lugar a efectos colaterales que al ser percibidos por la sociedad como adversos se denominan impactos negativos.

La no realización del plan, en consecuencia, provoca la no consecución de los objetivos del mismo, a través de la alternativa elegida, y, por otra parte, la evitación de los correspondientes impactos negativos.

La probable evolución del medio en el caso de no desarrollarse el PGOU en cuestión se ha realizado con esta doble perspectiva, en función de cada uno de los componentes que lo integran.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

En base a esos criterios se realizó una primera propuesta de clasificación del suelo de San Felices de Buelna en la que los núcleos urbanos se ampliaban creando zona nuevas de crecimiento alrededor de los mismos, que llegaban a unir todos los barrios.

Así en la zona de Sopenilla y Mata se consideraban unos suelos urbanizables que rodeaban estos núcleos y que los llegaba a unir entre ellos y con el término de Jain.

En las zonas interiores de Llano se consideraban suelos urbanos no consolidados que cerraban la malla urbana de la zona y se unían los núcleos de Tarriba y Jain, llegando hasta la zona industrial con suelos urbanizables.

Esta ordenación no es compatible con los criterios de crecimiento sostenible y protección medioambiental que se quieren establecer en el presente planeamiento por lo que se desestima esta alternativa buscando una solución que se adecue a las necesidades del municipio.

A continuación se adjunta una imagen de la clasificación del suelo que supondría la realización del Plan General de San Felices de acuerdo con esta Alternativa 1.

La implantación en el valle de Buelna, desde finales del siglo XIX y a lo largo del XX, de diferentes centros industriales ha supuesto cambios socioeconómicos muy importantes con la generación de puestos de trabajo que se satisfacen no sólo con la población residente en este municipio sino también con la de otros núcleos de municipios vecinos.

La situación sin el PGOU mantendría las actuales tendencias negativas en este ámbito socioeconómico.

Medio cultural

El municipio de San Felices de Buelna cuenta con un rico patrimonio cultural que debe ser conocido, protegido y puesto en valor. Entre los objetivos del PGOU redactado figuran, por una parte, la protección del casco histórico y elementos monumentales y, por otra, la inclusión en el mismo del Catálogo de Edificios Protegidos de San Felices de Buelna.

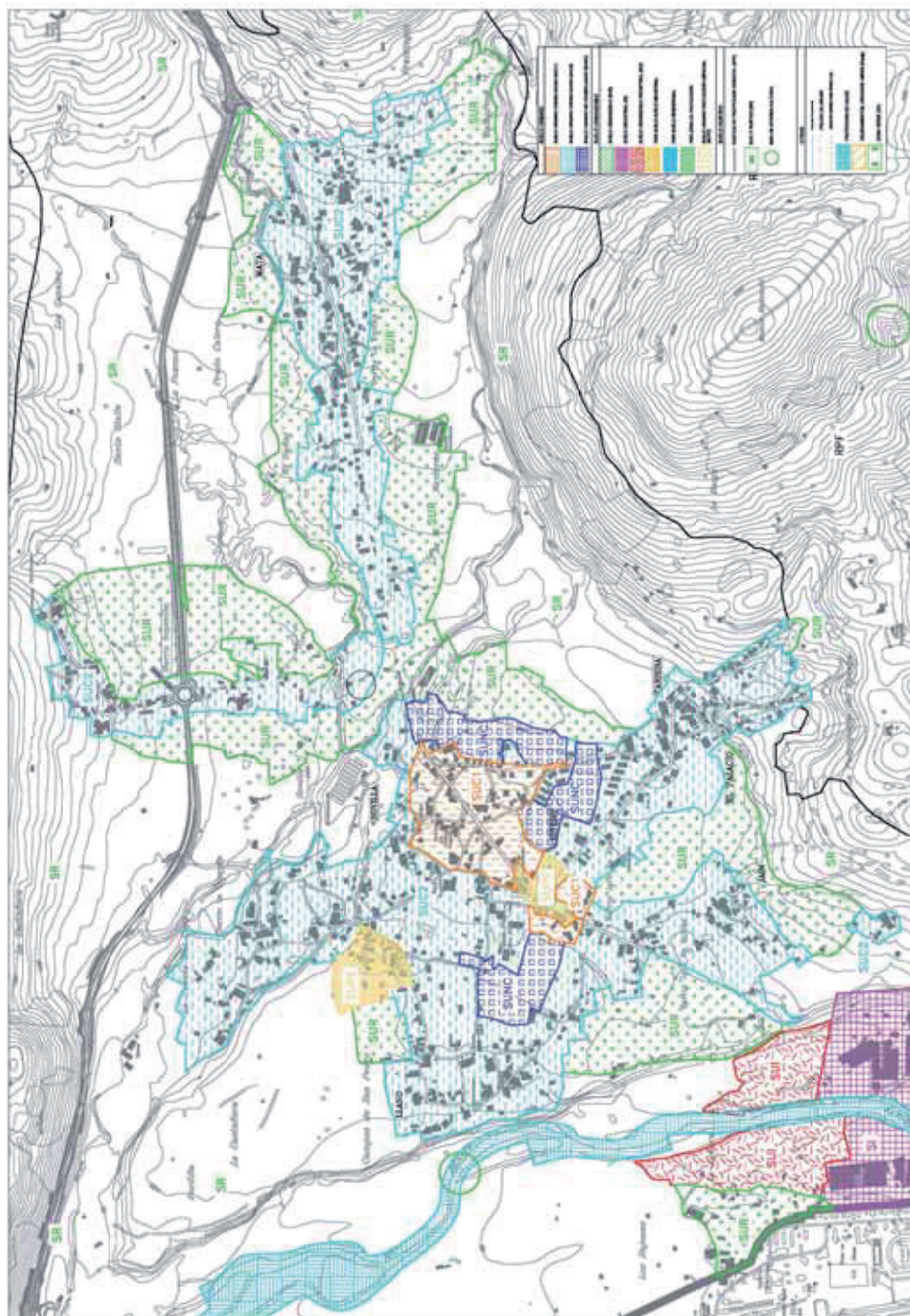
Medio institucional

La no realización del PGOU, desde esta perspectiva institucional, supondrá seguir manteniendo el incumplimiento de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

II.5.2. Alternativa 1.

En la época en la que se empezó la redacción del Plan General de San Felices de Buelna se estaba inmerso en un momento de crecimiento urbanístico desorbitado en el que uno de los motores económicos de la región era la construcción.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17



CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

II.6. Superficies actuales en Normas Subsidiarias y previstas en PGOU

Las superficies existentes de los distintos suelos en las Normas Subsidiarias vigentes son los siguientes:

NNSS				
CALIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO	SUELO NO URBANIZABLE 1	SUELO NO URBANIZABLE 2	SUELO URBANO INDUSTRIAL
Superficies M ²	1.007.687	6.155.430	28.896.620	340.826

Las superficies previstas en el nuevo Plan general de Ordenación Urbana son las que se expresan a continuación:

PGOU APROBACIÓN DEFINITIVA						
CALIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC1)	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC2)	SUELO URBANO PROTECCIÓN ESPECIAL (SUC3)	SUELO URBANO PROTECCIÓN ESPECIAL (SUC4)	SUELO URBANO INDUSTRIAL (SUI)	SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN ORDENACIÓN URBANA (SRPO)
Superficies M ²	103.378	992.974	6.075	35.959	159.617	2.823.749
					395.250	521.354

PGOU APROBACIÓN DEFINITIVA						
CALIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO PROTECCIÓN ESPECIAL (SRPE)	SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN ESPECIAL (SRPAE)	SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN ESPECIAL (SRPAE)	SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN ESPECIAL (SRPAE)	SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN ESPECIAL (SRPAE)	SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN ESPECIAL (SRPAE)
Superficies M ²	3.477.159	6.167.966	5.744.289	6.890.254	2.652.171	4.049.721
						27.999
						24.520

NNSS		APROBACIÓN DEFINITIVA	
Suelo Urbano Consolidado	1.007.687	SUC1	103.378
		SUC2	992.974
Suelo Urbano Industrial	340.826	SI	355.250
TOTAL	1.348.513	TOTAL	1.451.602
		Porcentaje de Incremento %	7,54 %

La superficie de suelo urbano, incluyendo el industrial, aumenta en un 13,27% sobre la existente actualmente en las Normas Subsidiarias. Esta superficie no parece elevada teniendo en cuenta que se han ido recogiendo muchas viviendas construidas fuera del suelo urbano. Además se han incorporado como zonas urbanas algunas superficies colindantes a suelos urbanos y con todos los servicios y acceso.

El suelo urbano no consolidado cierra tramas urbanas en Llano, Rivero y Soponilla dentro de espacios que actualmente ya son urbanos.

En cuanto al suelo urbanizable se prevé el desarrollo de tres zonas para el crecimiento futuro del municipio en Llano, Tarriba y Rivero por medio de sectores urbanísticos que se irán completando en función de la demanda de viviendas y a la iniciativa privada. Su superficie se justifica en el capítulo IV.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

CAPITULO III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO.

III.1 EN SUELO RESIDENCIAL.

III.1.1 La vivienda urbana.

Las unidades residenciales del municipio están formadas por viviendas unifamiliares en su mayor parte.

En los núcleos predominan las viviendas unifamiliares con la tipología clásica de casa cántabra de fachada principal con balconada, aislada o en hilera, sobre todo en las calles del núcleo formado por los barrios de Rivero, Sovilla, Llano y Tarriba, que conforman su geometría, con tipología bajo+1 ó bajo +2.

Se distinguen fundamentalmente cuatro grupos o tipos de edificaciones en los núcleos de San Felices de Buelna:

1.- La casa típica cántabra con planta rectangular cuya fachada principal limita y define la geometría de la calle y que está adosada en hilera con las demás. Su fachada posee casi siempre la misma distribución, en la parte baja se distingue, a un lado, una puerta peatonal que da acceso a la vivienda, y a otro lado un portón rectangular o en arco para el acceso de los carros y de las vacas. La parte superior de la fachada se diferencia por la existencia de un balcón corrido con baranda de madera al que dan dos o tres ventanas de las habitaciones existentes. El tejado suele ser a dos aguas con la limatesa paralela a la calle. Detrás de la casa suele estar la huerta, separadas unas de otras por un muro de piedra. La superficie total de la vivienda está en torno a 120 m².

2.- Otra tipología de casa que se observa consiste en una variante de la anterior pero con una planta más, es decir, bajo +2. En este caso puede

sucedir que la vivienda sea unifamiliar o bifamiliar. En este último caso cada familia vive en una planta y la baja es común para los accesos.

3.- La casona, también típica en Cantabria, se muestra en San Felices de dos maneras. Por un lado, tenemos la casona de planta rectangular y volumen casi en forma de cubo, austera de pequeñas ventanas y con poca cantidad de ellas, se presentan con planta baja +2 y tejado a cuatro aguas. Por otro lado, tenemos la casona más noble con las fachadas de piedra de sillaría porche con arcadas en la planta baja y balcones o galerías en la planta primera. De planta rectangular, puede presentar uno o dos pisos. El tejado puede ser de dos o cuatro aguas según las dimensiones.

4.- De otra parte, tenemos las nuevas edificaciones que pueden ser de dos tipos. Las primeras son edificaciones de tipo urbano, multifamiliares, en forma de bloque abierto, de planta rectangular y bajo más dos alturas. Las segundas son edificaciones nuevas, también de bajo +1.

5.- Por último existen dispersadas por el municipio viviendas unifamiliares aisladas construidas, casi todas, vinculadas a la explotación ganadera, junto a una cuadra.

III.1.2 Criterios para la delimitación de suelos urbanos.

Con respecto a las NNSS vigentes el Plan General crece en varios puntos del Ayuntamiento de San Felices pasando la superficie de suelo urbano de 1.007.687 m² a 1.096.352 m².

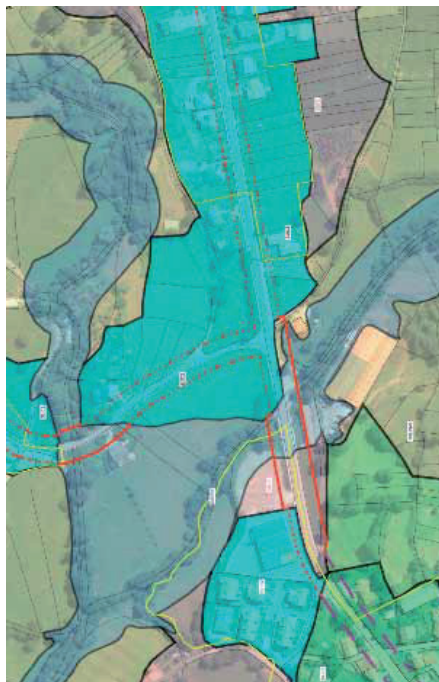
Esta diferencia de superficie recoge zonas que están edificadas actualmente y otras que se considera, que reuniendo todos los servicios necesarios y teniendo accesos completan el desarrollo del municipio.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Se han considerado principalmente 4 zonas:

1. Confluencia de la carretera CA-170 con la carretera CA-701.

En esta zona existe un suelo entorno a dos vías principales y que no está afectado por las avenidas de inundación que se considera importante desarrollar prolongando el suelo urbano en Mata. Estas zonas están articuladas por dos viales que al haberse construido la nueva carretera autonómica se convierten directamente en calles.



2. Llano.

Dentro de suelo urbano consolidado de Llano hay una bolsa de suelo que las Normas Subsidiarias vigentes consideran como Suelo No Urbanizable y que se considera importante desarrollar para completar el núcleo urbano.

Parte de estas parcelas se consideran en el Plan General como suelo urbano consolidado, ya que poseen todos los servicios y tienen accesos, y otra parte se desarrollará como suelo urbanizable.



3. Mata.

En Mata al sur de la carretera CA-170 actualmente hay una zona urbana que no tiene fondo suficiente para poder construir y en el Plan General se ha considerado interesante poder desarrollar ya que se instala alrededor de una de las vías principales de San Felices de Buelna que actualmente hace las funciones de calle.

Por otra parte hay algunas parcelas que ya están edificadas y que en el Plan General incorpora como suelo urbano consolidado para darle una ordenación.

Al norte de la carretera CA-170 también hay parcelas edificadas y otras que teniendo todos los servicios y acceso se clasifican como urbanas consolidadas.

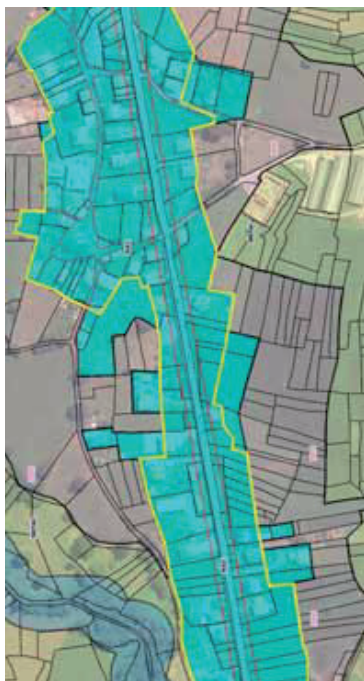
MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17



III.1.3 Propuestas.

El Urbanismo se considera como la técnica de intervención en todo el territorio a fin de armonizar los distintos usos existentes o proyectados, pasándose así a hablar de ordenación territorial. La técnica planificadora responde así a la unión o concentración de una serie de actividades tendente a la consecución de una serie de objetivos. En el ámbito urbanístico, la legislación urbanística de Cantabria establece una serie de principios básicos que condicionan el ejercicio de la actividad y potestades urbanísticas, especialmente tras la entrada en vigor de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

El Plan General de Ordenación Urbana es el planeamiento general a nivel municipal de mayor categoría, es un instrumento de ordenación integral del territorio, que abarca el término municipal completo y que plantea un modelo de utilización del suelo a largo plazo, resultado de la ponderación cualitativa de las distintas alternativas de planeamiento que hayan podido formularse inicialmente.



4. Rivero.

En Rivero hay una bolsa de suelo que en las NNSS vigentes están clasificadas como no urbanizables y que tienen la construcción de dos urbanizaciones. Para dotarlas de una ordenación adecuada se consideran dentro del Plan General como urbano consolidado.

Entre medias de estas urbanizaciones hay una serie de fincas, parte de las cuales se desarrollarán como suelo urbanizable, y otra parte se clasifica como urbana consolidada, ya que tienen todos los servicios y accesos, ya demás es la forma de completar el núcleo urbano de Rivero.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Este Avance del PGOU, es la primera fase de todo ese proyecto, y persigue la definición de objetivos y el establecimiento de un esquema de alternativas de ordenación que permita formular los criterios y soluciones generales del planeamiento. Asimismo, como documento metodológico, se concibe como reflexión formalizada de indudable interés para el desarrollo de las operaciones técnicas posteriores del Plan, y especialmente del documento para la aprobación inicial, posterior documento para la aprobación provisional y finalmente documento para la aprobación definitiva.

Las Orientaciones Básicas de todo PGOU de Cantabria están reguladas en el artículo 67 de la anteriormente citada Ley de Cantabria 2/2001.

El vigente plan urbanístico de San Felices de Buelna, las generalmente conocidas como Normas Subsidiarias, datan del año 1989 y ha sufrido alguna modificación puntual. Este primer instrumento para el planeamiento de San Felices de Buelna estableció en su día las bases para un desarrollo del municipio muy orientado a la actividad agropecuaria, si bien puso las bases del ordenamiento en un municipio con fuertes carencias de dotaciones básicas.

Dado el tremendo retroceso que ha experimentado en los últimos años el sector agropecuario, el progresivo abandono de las explotaciones y el paulatino envejecimiento de la población, el nuevo Equipo de Gobierno ha creído conveniente redactar un nuevo PGOU que dé respuesta a ésta y a otras problemáticas que actualmente concurren en el municipio.

Criterios y objetivos generales:

Revisión integral del planeamiento vigente desde 1991, ya obsoleto.

Adaptación del nuevo PGOU a las directrices emanadas de la nueva Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Convertir al municipio de San Felices de Buelna en uno de los referentes más importantes de Cantabria en lo que a gestión y protección del medio ambiente se refiere, apostando por un desarrollo sostenible y compatible con el elemento humano.

Proteger y velar por la conservación de su casco histórico y elementos monumentales.

Solucionar las graves carencias de suelo industrial del municipio y los problemas generados por la inmigración hacia ayuntamientos vecinos.

Poner fin a la sangría demográfica que actualmente sufre el municipio y que en buena medida está causada por las limitaciones que imponen el plan urbanístico vigente en la actualidad.

Inclusión en el nuevo PGOU del Catálogo de Edificios Protegidos de San Felices de Buelna.

Para la ordenación del suelo de San Felices de Buelna se estima necesario los siguientes tipos de suelo con sus superficies:

- *Suelo urbano consolidado:*

El formado por los núcleos de San Felices de Buelna y por los barrios históricos y que cumplen el artículo 95 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria, cuya superficie total asciende a 992.974 m2 del tipo SUC1 y 103.378 m2 del tipo SUC-2.

- *Suelo urbano no consolidado:*

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

compartiendo una medianera divisoria de viviendas o de garajes que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público o privado, en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

En los cascos urbanos consolidados en función de su relación con las edificaciones colindantes, podrán ser adosadas a otras edificaciones, e incluso se permite en hilera, siempre y cuando sea entre medianeras existentes, pero nunca en parcelas libres de edificación.

- Categoría 3ª. (Adosadas). Vivienda unifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas adosadas en hilera de una o dos plantas, con una longitud máxima de 40 m. y con acceso independiente o común, que se asienten sobre una parcela mancomunada con servicios colectivos al servicio de la misma (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría 4ª. (Bloques). Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público, en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Clase Residencia:

- Categoría 5ª. Residencia colectiva o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc. Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hotelero.

El formado por el área contigua al anterior y que cumple el artículo 96 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria, cuya superficie total asciende a 6.075 m².

- Suelo urbanizable:

El formado por aquel suelo que pueda ser objeto de transformación y cumpla el artículo 103 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria. Se ha recogido el suelo de expansión normal del municipio ascendiendo la superficie a 159.617 m²

Definición y categorías de vivienda de uso residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente. Dentro del uso residencia se establecen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Vivienda:

-Categoría 1ª. (Aislada). Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría 2ª. (Pareadas). Vivienda unifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, como máximo de dos en dos,

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Potenciar, con carácter prioritario, la realización de auditorías ambientales a las empresas radicadas en dicho ámbito.

Definición de suelo industrial:

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas, así como al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

Clase Industria Ordinaria y Talleres:

- Categoría 1ª. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

- Categoría 2ª. Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.

- Categoría 3ª. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre, puede compatibilizarse con las industrias anejas. En esta Categoría sólo se permiten las naves existentes de la antigua zona industrial.

- Categoría 4ª. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el

Es condición común a todas las Clases y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando éstas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

III.2 SUELO INDUSTRIAL.

En las actuales Normas se define como suelo industrial una zona en el límite con el municipio de Los Corrales de unos 340.826 m².

Esta zona en la propuesta de Plan General se aumenta ligeramente al sur y al noroeste al otro lado del río Besaya. Esta zona completa el polígono industrial de Los Corrales de Buelna. La superficie total prevista como suelo industrial asciende a 355.250 m².

Hay otra zona más al norte y también limitrofe con Los Corrales de Buelna en la que el Gobierno de Cantabria tiene previsto realizar un Proyecto Singular de Interés Regional destinado a la creación de suelo industrial.

Criterios Orientadores para suelo industrial:

Apoyar a las industrias tradicionales, procurando su adaptación a las exigencias ambientales.

Estimular la mejora y eficiencia de los procesos productivos y la aplicación de tecnologías limpias.

Promover la concentración industrial de las empresas, procurando su reubicación en zonas más adecuadas según los objetivos y finalidades marcados.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

III.3. EL SUELO PARA EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES.

Se adecuarán las calificaciones a los usos existentes.

III.3.1 Equipamientos.

Definición y Categorías

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

Clase Educación y Cultura:

- Categoría 1ª. Centros de educación infantil, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de educación primaria, de titularidad pública o privada.
- Categoría 3ª. Centros de educación secundaria que comprenden: centros para completar la enseñanza básica, centros de bachillerato y centros de formación profesional, de titularidad pública o privada.
- Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.

medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

Clase Industria Agropecuaria:

- Categoría 5ª. Industria de transformación agropecuaria.

Clase Industria Extractiva:

- Categoría 6ª. Industria extractiva, que se desarrollará con carácter exclusivo en el medio no urbanizable.

Clase Almacenamiento:

- Categoría 7ª. Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.
- Categoría 8ª. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.
- Categoría 9ª. Almacenamiento de productos agrícolas.
- Categoría 10ª. Almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, etc.).

Clase Garaje Aparcamiento:

- Categoría 11ª. Asociado a otros usos, sin explotación comercial.
- Categoría 12ª. Aparcamiento de explotación comercial, no asociado directamente a otros usos.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- Categoría 13ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la Guardia Civil, etc.)

- Categoría 14ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

- Categoría 15ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

Clase Deportivo:

- Categoría 16ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

- Categoría 17ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

III.3.2 Espacios libres.

Definición y categorías.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificadas destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Jardines y Juegos de Niños:

- Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.)

- Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general.)

- Categoría 7ª. Centros culturales, museos y bibliotecas.

Clase Asistencial:

- Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

- Categoría 9ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

Clase Sanitario:

- Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

- Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).

- Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

Clase Servicios Públicos:

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.)

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

Clase Comercio:

- Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m² de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

- Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m² de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.

- Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

- Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

- Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 m² de superficie de zona de venta, integrado por una sola razón comercial.

Clase Hostelería:

- Categoría 1ª. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.

- Categoría 2ª. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.

- Categoría 3ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

Clase Protección:

- Categoría 4ª. Franjas de protección de vías de comunicación constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

- Categoría 5ª. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

III.4. EL SUELO PARA ACTIVIDADES TERCIARIAS.

III.4.1 Comercio, hostelería y centros de reunión.

Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines,

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
- Categoría 2ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 4ª. Oficinas de la Administración sin atención al público.

III.5. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Definición.

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) así como los relacionados con algún modo de transporte (paradas de autobús).

- Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más de 50 habitaciones y más de 2.500 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Clase Centros de Reunión:

- Categoría 9ª: Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.

- Categoría 10ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.

- Categoría 11ª Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

III.4.2 Oficinas.

Definición y categorías

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

III.6. USO DE RED VIARIA.

Definición.

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Peonatal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

- Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

Condiciones particulares.

El viario se ajustará en el suelo urbano a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente del futuro PGOU, y en el suelo no urbanizable a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los galillos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, en el suelo urbano y el urbanizable, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,75 metros.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 cm. de largo y 220 cm. de ancho.

- Carril interior de aparcamiento: en línea 220 cm., en batería (90º) 450 cm. y en espina (batería 45º) 350 cm.

- En el caso de aparcamiento con cariles interiores de doble sentido, los valores anteriores se ampliarán en 150 cm., 150 cm. y 100 cm., respectivamente.

En ningún caso, en el suelo urbano se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas, excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Para las condiciones de edificabilidad máxima correspondiente a este uso se estará a lo dispuesto en la Clave de Ordenanza de Servicios Urbanos, para suelo urbano.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

de carreteras consistirán en una zona de protección delimitada interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por una paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de dieciocho (18) metros para carreteras primarias, catorce (14) metros para las secundarias y diez (10) metros para las locales, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera. La referida paralela constituye al mismo tiempo la línea de la edificación.

En suelo urbano atravesado por viario autonómico y tan sólo en presencia de edificaciones en las márgenes de las carreteras que definan alineaciones consolidadas, estas definirán las distancias de la edificación, a partir de los criterios señalados en la Ley.

Segregaciones

Para otorgar licencias de segregación de fincas colindantes a carreteras autonómicas será necesario obtener el informe favorable previo y vinculante de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, teniendo en cuenta que con carácter general:

-La segregación de las parcelas no debe dar origen a nuevos accesos.

-El acceso de la finca matriz será el acceso para las restantes parcelas segregadas.

-En el caso de que sea necesario modificar el acceso de la finca matriz, dicha modificación se hará de forma que atienda adecuadamente a las parcelas segregadas, pero será el único para todas ellas.

Publicidad

Características de las principales vías.

En el caso del municipio de San Felices de Buelna, la relación de carreteras autonómicas es la siguiente:

CA-170 Los Corrales de Buelna-Puente Viego, perteneciente a la red primaria
CA-701 Acceso a Sopenilla, perteneciente a la red local.

Existe una carretera local (antigua CA-702) de acceso a Tarriba.

Las citadas carreteras se consideran como **Sistema General Viario** en el PGOU.

A continuación se incluyen en la siguiente tabla las características de estas vías con datos que corresponden al año 2000:

CARRETERA	LONGITUD TOTAL KM	LONGITUD EN EL MUNICIPIO	IMD AÑO 2000	% PESADOS
CA-170	11,300	6,900	5325	6
CA-736	5,350	5,350	-	-
CA-701	0,700	0,700	409	2
Acceso a Tarriba	0,600	0,600	N.D	N.D

La carretera CA-170 tiene un nuevo trazado, realizando una variante para la entrada al municipio desde Barros.

Zona de protección.

Además de la general referencia al sometimiento a la Ley de Carreteras de Cantabria, en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico las servidumbres

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Potenciar las acciones que aumenten la diversidad estructural y paisajística.

ACTIVIDADES FORESTALES

Velar por el buen estado fitosanitario de las masas forestales empleando, en la medida de lo posible, la lucha biológica.

Promover la redacción de Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos para regular el aprovechamiento de las masas y su regeneración, poniendo especial cuidado con las actividades a desarrollar en las zonas que presenten mayores riesgos de erosión o deslizamiento.

Dar preferencia al incremento de rentabilidad de las repoblaciones productivas antes de aumentar su superficie.

Garantizar que los tratamientos y repoblaciones se efectúen mediante el empleo de aquellas técnicas que impliquen una menor alteración del equilibrio edafológico y ecológico. Asimismo, las actuaciones silvícolas favorecerán las condiciones para la supervivencia de las distintas especies animales y vegetales.

Potenciar la diversidad estructural y específica de las masas forestales.

Tender a que la implantación de cultivos forestales se realice sobre terrenos marginales o de escaso valor ecológico.

Promover el deslinde de los montes de utilidad pública y revisar las ocupaciones existentes, con el objeto de detectar las de carácter ilegal y proceder a su reintegración al Patrimonio Público.

El artículo 22 de la Ley de Carreteras de Cantabria dispone que "queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible, de las carreteras regionales".

Nuevos viales

Se procurará evitar que los planes especiales de suelo rústico hagan la apertura de nuevos viales, debiendo articular su desarrollo sobre los viarios estructurantes existentes, y garantizar que no se colonicen terrenos con pendientes no adecuadas para la edificación o la vialidad, debiendo contemplarse estos aspectos en la memoria justificativa de su ordenación.

III.7. USO AGRARIO.

Criterios orientadores.

ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

Incrementar la capacidad productiva y la calidad actual mediante la mejora de las infraestructuras y el fomento de métodos de producción compatibles con las exigencias de conservación.

Incentivar la utilización de abonos orgánicos y favorecer la agricultura biológica y la lucha integrada para el control de plagas y enfermedades, con vistas a reducir el uso de productos químicos en la agricultura.

Las instalaciones agropecuarias se localizarán en aquellos lugares donde no se dañe la calidad de las aguas, tanto superficiales como subterráneas. Si existieran instalaciones ya construidas en las condiciones indicadas, se dispondrán los medios para que los vertidos sean depurados.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- Categoría 4ª. Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

III.8. CAUCES FLUVIALES.

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afectación de los recursos hidráulicos.
- e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar una vez que, fuera de la planta de producción, se incorporen a cualquiera de los elementos señalados en los apartados anteriores.

Riberas.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

Favorecer el uso de determinados espacios de los montes públicos para el desarrollo de actividades recreativas o de uso público, siempre que sean compatibles con la conservación de los mismos.

Prestar atención a la prevención y extinción de incendios, mejorando los equipamientos existentes, elaborando Programas de Actuación y procurando que los titulares de los montes adopten las medidas necesarias para tal fin.

Para la protección de los recursos hídricos, se prohíbe la desecación de charcas, lagunas, marismas o cualquier otro tipo de humedal, así como su relleno, aterramiento o drenaje. Quedarán excluidas las labores habituales de avenamiento en los terrenos sometidos a aprovechamiento agropecuario tradicional, previa autorización expresa.

Definición y categorías.

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).

- Categoría 2ª. Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.

- Categoría 3ª. Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieren edificaciones especiales.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

CAPÍTULO IV. JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE A DESARROLLAR.

- SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

En el municipio de San Felices de Buelna, según datos facilitados por el Ayuntamiento en los últimos cinco años se han realizado un total de 346 viviendas cuyo desglose por zonas es el siguiente:

- MATA	48 Viviendas.
- LLANO	34 viviendas.
- SOVILLA	94 Viviendas.
- SOPENILLA	7 Viviendas.
- JAIN	67 Viviendas.
- TARRIBA	23 Viviendas.
- RIVERO	73 Viviendas.

Además de estas viviendas el ayuntamiento tiene peticiones para la realización de otras 150 viviendas que no han podido desarrollarse por falta de suelo.

Por otra parte se está realizando la redacción de un PSIR para construir una zona industrial que se espera genere una gran cantidad de empleos. Muchos de estos empleados es muy factible que busquen una vivienda en el municipio con lo que se espera una mayor demanda de viviendas.

Se hace la consideración de que si en los últimos 5 años el número de viviendas ejecutadas es de 346 y teniendo en cuenta la crisis económica, el crecimiento en los próximos diez años, periodo estimado de vigencia del plan, sea un 25% de lo crecido. Se necesitarían entonces 87 viviendas.

También se considera que el PSIR aumentará la demanda de vivienda debido a los nuevos puestos de trabajo creados considerando que el periodo de vigencia del plan de 10 años serían necesarias unas 30 nuevas viviendas.

A estas consideraciones habría que sumar las 150 peticiones de viviendas que tiene el ayuntamiento actualmente con lo que en los próximos 10 años serían necesarias 267 nuevas viviendas.

El suelo urbanizable a desarrollar en San Felices de Buelna se concentra en tres sectores urbanísticos que son los siguientes:

Sector Urbanístico SU-1.

Este sector se compone por dos actuaciones que cuentan con una serie de parámetros que se especifican a continuación:

Sector SU-1A

Superficie Total Bruta: 14.620 m2.

Edificabilidad: 0,35 m2/m2.

Número máximo de viviendas: 29 viviendas.

Sector SU-1B

Superficie Total Bruta: 13.365 m2.

Edificabilidad: 0,35 m2/m2.

Número máximo de viviendas: 27 viviendas.

El total de viviendas que se puede realizar en este sector es de 56 viviendas.

Sector Urbanístico SU-2.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Superficie Total Bruta: 22.793 m².
Edificabilidad: 0,35 m²/m².
Número máximo de viviendas: 46 viviendas.

El total de viviendas que se puede realizar en este sector es de 71 viviendas.

Sector Urbanístico SU-4.

Este sector se compone por una única actuación que cuentan con una serie de parámetros que se especifican a continuación:

Sector SU-4A

Superficie Total Bruta: 18.331 m².
Edificabilidad: 0,35 m²/m².
Número máximo de viviendas: 37 viviendas.

El total de viviendas que se puede realizar en este sector es de 37 viviendas.

El total de viviendas que se pueden realizar en suelo urbanizable es de 273 viviendas, que es aproximadamente el número de viviendas previstas durante el desarrollo del planeamiento.

Este sector se compone por dos actuaciones que cuentan con una serie de parámetros que se especifican a continuación:

Sector SU-2A

Superficie Total Bruta: 28.856 m².
Edificabilidad: 0,35 m²/m².
Número máximo de viviendas: 58 viviendas.

Sector SU-2B

Superficie Total Bruta: 25.647 m².
Edificabilidad: 0,35 m²/m².
Número máximo de viviendas: 51 viviendas.

El total de viviendas que se puede realizar en este sector es de 109 viviendas.

Sector Urbanístico SU-3.

Este sector se compone por dos actuaciones que cuentan con una serie de parámetros que se especifican a continuación:

Sector SU-3A

Superficie Total Bruta: 12.278 m².
Edificabilidad: 0,35 m²/m².
Número máximo de viviendas: 25 viviendas.

Sector SU-3B

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

CAPÍTULO V. PLAN SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL.

V.1. ANTECEDENTES.

En la actualidad la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Cantabria está tramitando la realización de un Plan Singular de Interés Regional en la zona de Buelna que afecta al municipio de San Felices de Buelna.

En el Avance de Planeamiento este PSIR aparece como una zona de planeamiento supramunicipal en la que no se establece una clasificación del suelo ya que será el PSIR el que defina esos usos.

El PSIR también afecta al planeamiento de San Felices con la variante de acceso a los Corrales de Buelna que plantea y que hace de contención de la zona de inundación del río Besaya.

Aunque el PSIR no se incluye dentro del planeamiento a continuación se realiza una breve descripción de los pasos seguidos y de la propuesta realizada.

V.2. PSIR DE BUELNA.

El Gobierno de Cantabria en reunión de 11 de diciembre de 2003 acordó declarar de Interés Regional el Proyecto "Gran Área de Desarrollo de Buelna. Expansión conjunta industrial, residencial y ambiental".

El Gobierno tuvo en cuenta:

- Los acuerdos del ayuntamiento de los Corrales de Buelna y del ayuntamiento de San Felices de Buelna, en los que mostraban su conformidad con la Propuesta de Proyecto de Interés Regional para la creación de un Gran Área de Desarrollo en el Valle de Buelna.

- La propuesta de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en la que se justificaba el interés regional del Proyecto.

En esta propuesta, la Consejería basaba la justificación del interés regional del Proyecto argumentando:

- La necesidad de un gran polígono industrial que pudiera ofrecer terrenos de entidad suficiente para implantar en Cantabria todo tipo de industrias, desde pequeñas hasta las de gran tamaño.

- Las condiciones que ofrece el valle de Buelna para acoger este Proyecto y que son necesarias para el éxito del mismo:

- Un enclave en una zona dotada de unas infraestructuras de transporte adecuadas.

- Una situación socioeconómica con unas características favorables para el desarrollo industrial.

La propuesta incluía unas directrices a tener en cuenta:

- Desarrollo armonioso del territorio.
- Crecimiento de los asentamientos urbanos y su configuración de acuerdo con la política general.
- Compatibilidad de todas las actuaciones conforme al concepto de desarrollo sostenible.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

definitivo de la nueva carretera Los Corrales de Buelna – Puente Viesgo. Como consecuencia de esta situación:

- Se delimitó una nueva área con una superficie de 999.141 m², destinando 400.543 m² a suelo industrial y 107.929 m² a suelo residencial.
- El río Besaya, sus márgenes y riberas quedaron excluidos de la delimitación del PSIR.

Atendiendo a sugerencia planteadas como consecuencia de las consultas previas realizadas por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, se reajustó la superficie del PSIR a 980.730 m² con la siguiente zonificación:

- Área industrial: 411.261,00 m²
- Área residencial: 49.509,00 m²
- Área verde de protección de cauce: 193.037,00 m²
- Sistemas generales, locales, aparcamientos: 326.923 m²

c) El PSIR que se propone ha tenido en cuenta en su redacción:

- La integración en la zona industrial y urbana actuales. Resulta evidente la necesidad de una adecuada integración del nuevo suelo industrial con el ya existente en el valle de Buelna. Esta integración, que afecta tanto a los accesos generales al PSIR como a la relación de éste con las zonas industriales existentes en Barros (Los Corrales de Buelna) y en Jaín (San Felices de Buelna), es fundamental para conseguir el objetivo de un desarrollo armonioso del territorio.

Los elementos que articulan esta integración son la carretera de ronda o perimetral que delimita por el Este el ámbito del PSIR y el vial principal del mismo. Ambas vías presentan conexiones entre sí y por el sur llevan a cabo la integración

En consecuencia, la propuesta que se presentó y para la que se obtuvo la declaración de interés regional se concretaba en la delimitación en el valle de Buelna de una Gran Área de Desarrollo dotada de:

- Un polígono industrial apto para la implantación de empresas de todo tipo sin limitación de tamaño, de una superficie aproximada de 1.000.000 m².
- Un polígono residencial que sirva de expansión del núcleo urbano de Los Corrales de Buelna, en una superficie aproximada de 250.000 m².
- Creación de una gran área natural basada en los valores ambientales y ecológicos del río Besaya que sirva de dotación pública a los polígonos anteriormente mencionados.

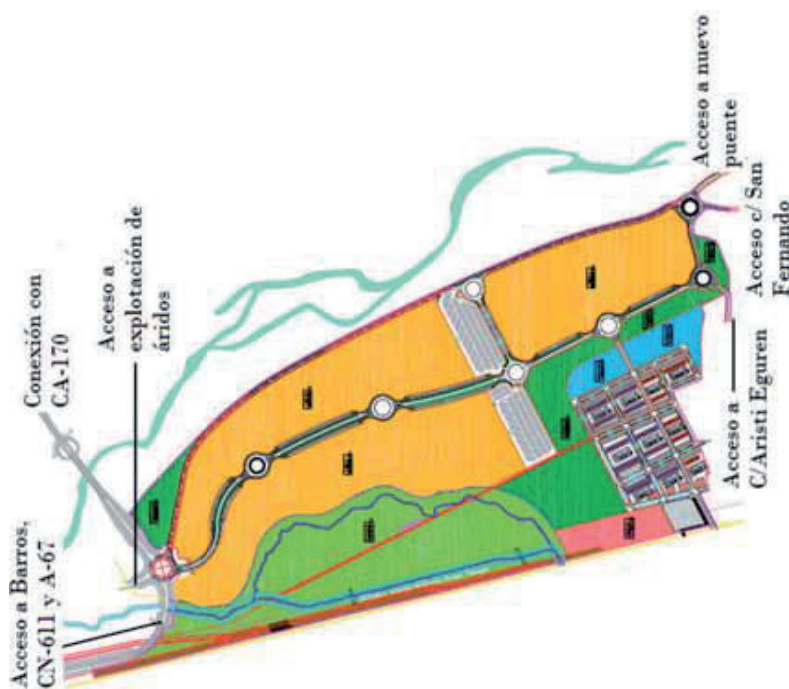
La propuesta de PSIR redactada y objeto de evaluación ambiental debe ser coherente con estas decisiones estratégicas aprobadas por el Gobierno de Cantabria en 2003.

En relación con esta coherencia:

- a) La ubicación elegida para la implantación del PSIR, con independencia de los impactos ambientales que se puedan producir como consecuencia del cambio de uso de suelo, resulta idónea por las razones argumentadas por la entonces Consejería de Obras Públicas y Vivienda y por la capacidad de acogida del territorio para la implantación del PSIR.

- b) La delimitación del PSIR del Gran Área de Desarrollo de Buelna, que inicialmente se propuso y que obtuvo la declaración de interés regional en el año 2003 por el Gobierno de Cantabria, tuvo que modificarse como consecuencia de la delimitación impuesta por la Confederación Hidrográfica del Norte y del trazado

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17



San Felices de Buelna, marzo de 2016

El Facultativo autor:

Fdo: José María González Piñuela
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº: 12971

con el perímetro norte del núcleo urbano de Los Corrales de Buelna, una zona de crecimiento disperso, con cierto grado de degradación urbanística.

La carretera perimetral por el norte se conecta mediante una glorieta con la variante de la CA- 170. Esta variante a su vez conecta el valle de Buelna con Puente Viego, es decir la comarca del Besaya con la del Pas. Esta glorieta además da acceso al oeste a Barros y a la Autovía A- 67 y CN-611, y tiene al sur el inicio de conexión con el viario principal del PSIR. Por el sur, esta carretera perimetral finaliza en una glorieta diseñada con tres salidas: una hacia la glorieta sur de finalización del vial de acceso principal del PSIR, otra a un vial del núcleo de Los Corrales por el que se da paso a la calle de San Fernando y la tercera por la que se accede al proyectado puente con lo que se lleva a cabo la conexión con la zona industrial de Jain. La carretera perimetral presenta una glorieta por la que se comunica con el vial principal separando dos manzanas de suelo industrial.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

**DOCUMENTO N° 3.
NORMATIVA URBANÍSTICA.**

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

DOCUMENTO N° 3 NORMATIVA URBANÍSTICA.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ART. 1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

ART. 1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

ART. 1.3. VIGENCIA Y CONTENIDO Y ADECUACIÓN

- 1.3.1. Régimen legal.
- 1.3.2. Vigencia y efectos.
- 1.3.3. Modificación del Plan General.
- 1.3.4. Adecuación del Plan General.
- 1.3.5. Documentación del Plan General.
- 1.3.6. Contenido de los documentos.
- 1.3.7. Interpretación del Plan.
- 1.3.8. Determinaciones vinculantes e indicativas.
- 1.3.9. Competencias para el desarrollo y ejecución del Plan.
- 1.3.10. Revisión de oficio de actos y acuerdos urbanísticos.
- 1.3.11. Acciones y recursos.

CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO.

ART. 2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

ART. 2.2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

ART. 2.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

ART. 2.4. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

ART. 2.5. SITUACIONES FUERA DE ORDENANZA.

ART. 2.6. SITUACIONES PREEXISTENTES.

ART. 2.7. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

- 2.7.1. Supeditación al planeamiento urbanístico.
- 2.7.2. Aprovechamiento urbanístico.
- 2.7.3. Deberes básicos de los propietarios.
- 2.7.4. Derechos básicos de los propietarios.
- 2.7.5. Contenido del deber de conservación.
- 2.7.6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.
- 2.7.7. Ordenes de ejecución.
- 2.7.8. Conservación específica del patrimonio cultural.
- 2.7.9. Conservación del medio ambiente.

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

ART. 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

- 3.2.1. Planes Especiales.
- 3.2.2. Planes Parciales.

- 3.2.3. Estudio de Detalle.
- 3.2.4. Ordenanzas urbanísticas.
- 3.2.5. Catálogo.
- 3.2.6. Proyectos de Urbanización.
- 3.2.7. Proyectos de Obras Ordinarias.
- 3.2.8. Proyecto de Reparcelación.
- 3.2.9. Proyectos de Compensación.
- 3.2.10. Proyectos de Expropiación.
- 3.2.11. Estudios de Parcelación.

ART. 3.3 CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

- 3.3.1. Ámbitos de Actuación.
- 3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.
- 3.3.3. Sistemas de Compensación.
- 3.3.4. Sistema de Cooperación.
- 3.3.5. Sistema de expropiación.
- 3.3.6. Cesiones Obligatorias.
- 3.3.7. Costes de la Urbanización.
- 3.3.8. Conservación de la urbanización.
- 3.3.9. Derecho a edificar.

ART. 3.4. CONDICIONES PARA ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN. TIPOS DE OBRA.

- 3.4.1. Condiciones generales.
- 3.4.2. Tipos de obra.
- 3.4.3. Condiciones de actuación sobre los terrenos.

ART. 3.5. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

- 3.5.1. Actos sujetos a licencia.
- 3.5.2. Régimen general.
- 3.5.3. Procedimiento.
- 3.5.4. Autorizaciones concurrentes.
- 3.5.5. Caducidad y prórroga.
- 3.5.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.
- 3.5.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.
- 3.5.8. Ordenes de Ejecución.
- 3.5.9. Declaración de estado ruinoso.
- 3.5.10. Obra menor.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

ART. 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS.

ART. 4.2. TIPOS DE USOS.

- 4.2.1. Uso principal o característico.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

ART.4.14. DOMINIO PÚBLICO FORESTAL.

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

ART. 5.0. OBJETO Y CONTENIDO.

ART. 5.1. CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS.

- 5.1.1. Ámbitos de actuación.
- 5.1.2. Aprovechamiento.
- 5.1.3. Densidad residencial.

ART. 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

- 5.2.1. Alineaciones oficiales.
- 5.2.2. Parcela.
- 5.2.3. Parcela edificable. Parcela Neta.
- 5.2.4. Espacios libres privados.
- 5.2.5. Espacios libres públicos.
- 5.2.6. Solar.
- 5.2.7. Manzana. Manzana edificable.
- 5.2.8. Rasantes. Rasantes oficiales.

ART. 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

ART. 5.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

- 5.4.1. Retranqueo de fachada.
- 5.4.2. Retranqueos a linderos.
- 5.4.3. Fachadas de la construcción. Línea de fachada.
- 5.4.4. Fachada exterior. Línea de edificación.
- 5.4.5. Alineación fija de fachada.

ART. 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS.

- 5.5.1. Índice de edificabilidad superficial máxima.
- 5.5.2. Superficie máxima construable.
- 5.5.3. Superficie ocupable de parcela edificable.

ART. 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN.

- 5.6.1. Tipos edificatorios.
- 5.6.2. Altura de la edificación.
- 5.6.3. Altura máxima de la edificación.
- 5.6.4. Altura libre de pisos.
- 5.6.5. Cubierta de la edificación.
- 5.6.6. Construcciones por encima de la cubierta.
- 5.6.7. Pared medianera. Línea medianera.
- 5.6.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.
- 5.6.9. Elementos salientes.
- 5.6.10. Entrantes de la línea de fachada.

- 4.2.2. Uso complementario.
- 4.2.3. Uso prohibido.

ART. 4.3. ESTRUCTURA DE USOS.

ART. 4.4. USO RESIDENCIAL.

- 4.4.1. Definición y categorías.
- 4.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

ART. 4.5. USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.

- 4.5.1. Definición y categorías.
- 4.5.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

ART. 4.6. USO TERCIARIO OFICINAS.

- 4.6.1. Definición y categorías.
- 4.6.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

ART. 4.7. USO DOTACIONAL.

- 4.7.1. Definición y Categorías.
- 4.7.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.
- 4.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.
- 4.7.4. Condiciones particulares de la Clase Deportivo.

ART. 4.8. USO INDUSTRIAL.

- 4.8.1. Criterios Orientadores.
- 4.8.2. Definición.
- 4.8.3. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

ART. 4.9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

- 4.9.1. Definición y categorías.
- 4.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

ART. 4.10. USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

- 4.10.1. Definición.

ART. 4.11. USO DE RED VIARIA.

- 4.11.1. Definición.
- 4.11.2. Condiciones particulares.

ART. 4.12. USO AGRARIO.

- 4.12.1. Criterios orientadores.
- 4.12.2. Definición y categorías.
- 4.12.3. Condiciones de habitabilidad e higiene.

ART.4.13. CAUCES FLUVIALES.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

ART. 7.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

- 7.2.1. Protección medioambiental.
- 7.2.2. Vertidos sólidos (basuras). Protección de la vegetación.
- 7.2.3. Vertidos líquidos de aguas residuales.
- 7.2.4. Vertidos gaseosos.
- 7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.
- 7.2.6. Protección contra incendios.
- 7.2.7. Gestión de residuos.
- 7.2.8. Contaminación Luminica.
- 7.2.9. Protección frente a la contaminación atmosférica.

ART. 7.3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.

- 7.3.1. Protección del paisaje natural.
- 7.3.2. Conservación de los espacios.
- 7.3.3. Cierres de parcelas, cercas y vallados.
- 7.3.4. Supresión de barreras físicas.
- 7.3.5. Mobiliario urbano.
- 7.3.6. Elementos de servicio público.
- 7.3.7. Anuncios.
- 7.3.8. Señalización de tráfico.
- 7.3.9. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.
- 7.3.10. Servidumbres urbanas.

ART. 7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

- 7.4.1. Articulación de la protección.
- 7.4.2. Régimen de usos.
- 7.4.3. Protección ambiental específica del suelo urbano de protección.
- 7.4.4. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado.
- 7.4.5. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.
- 7.4.6. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

ART. 7.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

CAPÍTULO 8. NORMAS PARA EL SUELO URBANO.

ART. 8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

ART. 8.2. UNIDADES DE GESTIÓN (ACTUACIÓN ó EJECUCIÓN).

ART. 8.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

ART. 8.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

- 5.6.11. Patios de luces y ventilación.
- 5.6.12. Acceso.
- 5.6.13. Cerramientos exteriores.
- 5.6.14. Humedades e impermeabilización.
- 5.6.15. Condiciones interiores de los locales.
- 5.6.16. Normativa de rango superior.

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

ART. 6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

ART. 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO.

- 6.2.1. Alineaciones y rasantes.
- 6.2.2. Tránsito peatonal y de vehículos.
- 6.2.3. Materiales y tratamientos.
- 6.2.4. Vados permanentes.
- 6.2.5. Canalizaciones de infraestructuras.
- 6.2.6. Alumbrado público.
- 6.2.7. Alcorques.

ART. 6.3. RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO RÚSTICO.

- 6.3.1. Carreteras.
- 6.3.2. Caminos.

ART. 6.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

- 6.4.1. Alineaciones.
- 6.4.2. Topografía.
- 6.4.3. Materiales y texturas.
- 6.4.4. Arbolado.
- 6.4.5. Dotaciones y servicios.
- 6.4.6. Infraestructuras.
- 6.4.7. Protección.

ART. 6.5. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

ART. 6.6. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTOS.

- 6.6.1. Aparcamientos.
- 6.6.2. Seguridad.
- 6.6.3. Vegetación.

ART. 6.7. BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.

- 6.7.1. Alumbrado público.
- 6.7.2. Distribución de energía.
- 6.7.3. Abastecimiento de agua potable.
- 6.7.4. Red de distribución de agua. Red de riego. Hidrantes contra incendios.
- 6.7.5. Red de evacuación y saneamiento.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

ART. 10.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

- 10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.
- 10.3.2. Determinaciones.

ART. 10.4. PARCELACIONES RÚSTICAS.

- 10.4.1. Concepto de parcelación.
- 10.4.2. Carácter rústico.
- 10.4.3. Licencia municipal y autorización urbanística previa.
- 10.4.4. Documentación de la solicitud de autorización.
- 10.4.5. Edificaciones existentes.
- 10.4.6. Licencia y autorizaciones anteriores.
- 10.4.7. Protección del dominio público.
- 10.4.8. Expropiaciones.

ART. 10.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

- 10.5.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.
- 10.5.2. Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias.
- 10.5.3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.
- 10.5.4. Actuaciones sobre edificaciones existentes.
- 10.5.5. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.
- 10.5.6. Condiciones comunes de la edificación.
- 10.5.7. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.
- 10.5.8. Condiciones estéticas.

ART. 10.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL.

- 10.6.1. Oportunidad.
- 10.6.2. Fines.
- 10.6.3. Método.
- 10.6.4. Resolución.

ART. 10.7. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.

- 10.7.1. Concepto, tipos y ámbito.
- 10.7.2. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.
- 10.7.3. Hábitats Prioritarios.
- 10.7.4. Superposición de protecciones.
- 10.7.5. Condiciones específicas del suelo rústico de protección por su interés forestal.
- 10.7.6. Condiciones específicas del suelo rústico de protección extractiva.
- 10.7.7. Condiciones específicas del suelo rústico de protección paisajística.

- 8.4.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión/Ejecución.
- 8.4.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.
- 8.4.3. Cesión de aprovechamiento.

ART. 8.5. UNIDADES DE ACTUACIÓN O EJECUCIÓN (U.E.), CONDICIONES ESPECÍFICAS.

ART. 8.6. SUELO URBANO AFECTADO POR LAS AVENIDAS DE INUNDACIÓN

ART. 8.7. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN PARA EL SUELO.

CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

ART. 9.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

- 9.1.1. Ámbito de Aplicación.
- 9.1.2. Clases del Suelo Urbanizable.

ART. 9.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

ART. 9.3. SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.

ART. 9.4. DERECHOS DE LA PROPIEDAD EN EL DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES.

ART. 9.5. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

ART. 9.6. PARCELACIÓN URBANÍSTICA. DIVISIÓN.

ART. 9.7. CONDICIONES GENERALES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

ART. 9.8. CATEGORÍAS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

- 9.8.1. Categorías.
- 9.8.2. Condiciones particulares del Suelo Urbanizable Delimitado Industrial (U.D.I.).
- 9.8.3. Condiciones particulares del Suelo Urbanizable Delimitado Residencial.

CAPÍTULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO

ART. 10.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.

- 10.1.1. Definición y ámbito.
- 10.1.3. Infraestructura y sistemas generales.

ART. 10.2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.

- 10.2.1. Criterios de utilización.
- 10.2.2. Usos admitidos y prohibidos.
- 10.2.3. Carácter de las limitaciones.
- 10.2.4. Actos sujetos a licencia.
- 10.2.5. Normas Concurrentes.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- 10.7.8. Condiciones específicas del suelo rústico de protección de riberas.
- 10.7.9. Condiciones específicas del suelo rústico de protección agraria.
- 10.7.10. Condiciones específicas del suelo rústico de protección ecológica.
- 10.7.11. Condiciones específicas del suelo rústico de protección arqueológica.

ART. 10.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA.

CAPÍTULO 11. ZONAS DE ORDENANZA.

- ART. 11.1. GENERALIDADES.
- ART. 11.2. ORDENANZA SUELO URBANO 1 RESIDENCIAL RIBERO.
- ART. 11.3. ORDENANZA SUELO URBANO 2 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (B+1).
- ART. 11.4. ORDENANZA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
- ART. 11.5. ORDENANZA SUELO URBANO DE PROTECCIÓN ESPECIAL SUPE.
- ART. 11.6. ORDENANZA SUELO INDUSTRIAL.
- ART. 11.7. ZV. ZONAS VERDES.
- ART. 11.8. EC. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.
- ART. 11.9. RED VIARIA.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

- 1.- SITUACIÓN.
- 2.- NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.
- 3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA. PLANTA GENERAL.
- 4.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA. (25 Hojas).
- 5.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA. NÚCLEOS URBANOS. PLANTA GENERAL.
- 6.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA. NÚCLEOS URBANOS. (13 Hojas).
- 7.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. PLANTA GENERAL.
- 8.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. 25 HOJAS.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ART. 1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

La formulación del Plan General de Ordenación Urbana de San Felices de Buelna se efectúa por el Excmo. Ayuntamiento de San Felices de Buelna con el fin de actualizar su planeamiento urbanístico y adaptarlo a la legislación urbanística vigente, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Las Normas Subsidiarias vigentes fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo, en sesión celebrada el 20 de Noviembre de 1989 (B.O.C. de 10 enero 1990), al amparo del Texto Refundido de la Ley sobre Suelo y Valoración Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1.976, de 9 de abril. La motivación y la justificación de la necesidad de revisión de las Normas Subsidiarias vigentes tiene por tanto un doble carácter: jurídico y urbanístico.

La revisión, por tanto está motivada jurídicamente con la entrada en vigor de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (en adelante LOTRUSCa), que en su Disposición Transitoria Primera punto 3, modificado por la Ley 6/2005, de 26 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales para la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2.006, incluye la obligación de adaptar el planeamiento general municipal a la nueva legislación en un plazo de cuatro años a partir de la publicación de la aprobación de dicha Ley, produciéndose dicha adaptación mediante la redacción de un Plan General.

Esta nueva legislación autonómica y sus parámetros urbanísticos, hace que la adaptación sea estrictamente necesaria. De igual forma, los criterios adoptados en su día en las delimitaciones de ámbitos de actuación, y los que actualmente rigen legislativamente estos casos, hacen necesaria la consideración de las mismas.

La motivación de carácter urbanístico es el agotamiento de las Normas Subsidiarias vigentes, cuyas previsiones se han visto superadas en gran parte, no siendo capaces de afrontar los cambios en las condiciones territoriales y los factores socio-económicos en su propio ámbito y en la Comunidad de Cantabria.

ART. 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito del Plan General es el municipio de San Felices de Buelna.

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. 1.3. VIGENCIA Y CONTENIDO Y ADECUACIÓN

1.3.1. Régimen legal.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

3. La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de obligatoriedad y publicidad previstos en los arts. 85 y 86 de la LOTRUSCa, 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.

1.3.3. 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.

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 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.

1.3.4. Adecuación del Plan General.

1. 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.

- Decreto 65/2010, de 30 de setiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales -NUR-, a título consultivo.

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

1.3.2. 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.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

1.3.5. Documentación del Plan General.

1. El PGOU está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Memoria justificativa.
- Normativa Urbanística.
- Anexo 0. Justificación de Suelos Urbanos.
- Anexo I. Estudio de Sostenibilidad Económica.
- Anexo II. Fichas de Desarrollo de Unidades de Actuación.
- Anexo III. Fichas de Desarrollo de Sectores Urbanísticos.
- Anexo IV. Catálogo de Patrimonio Cultural.
- Anexo V. Incorporación de las Determinaciones de la Memoria Ambiental.
- Anexo VI. Informe de la CROTU.

1.3.6. 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 de Ordenación presenta los objetivos, propuestas generales, soluciones previstas y cuantas aclaraciones sean necesarias 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.

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

- Corrección de errores materiales.
- Ajustes referentes a límites de sectores, unidades de actuación, áreas específicas, sistemas generales, elementos dotacionales u otros aspectos del PGOU. Estos ajustes podrán realizarse cuando sea necesario adecuar el límite a alguna de las siguientes circunstancias y no se altere la superficie del ámbito delimitado en más de un 5%.
- Adaptación de alineaciones o líneas de edificación existentes, salvo que la edificación estuviere en situación de fuera de ordenación.
- Cuando así lo aconseje la existencia de datos topográficos significativos.
- Adaptación a límites de propiedad.
- Respeto de elementos naturales existentes.
- La aplicación de lo regulado en la Normativa respecto a compatibilidad y sustitución de usos.
- El ajuste o variación mediante proyecto de los elementos de infraestructuras viarias o básicas que discurran bajo rasante. En particular el trazado de los túneles y de las redes urbanas.

2. Para las adecuaciones que supongan ajustes de límites que afecten a terceros propietarios o a dotaciones se estará a lo siguiente:

- No supondrán merma de derechos, y, si lo supusiere, deberán ser compensados como proceda.
- No supondrán merma superficial dotacional o de sistema general.

3. Las adecuaciones del Plan se podrán incorporar a la tramitación del planeamiento de desarrollo afectado, y en su defecto estarán sujetas a la tramitación prevista para la delimitación de unidades de actuación.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

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. El resto de planos carecen de capacidad normativa, si bien pueden ser tenidos para resolver dudas si las hubiera.
 4. La Normativa constituyen el cuerpo normativo de la ordenación del territorio municipal y prevalece 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.
 5. El Informe de Sostenibilidad Económica incluye un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello, y el Programa de Actuación las actuaciones y su interdependencia.
 6. El Catálogo incluye una referencia de los elementos arquitectónicos y naturales que deben ser conservados, así como la identificación de las medidas de protección que correspondan.
 7. Los anexos, aportan información complementaria, tanto a la Memoria de Información como a la de Ordenación.
- 1.3.7. Interpretación del Plan.**
1. La interpretación del PGOU compete al Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.
 2. La interpretación del PGOU se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:
 - Los documentos gráficos prevalecen sobre los escritos.
 - En los planos, las determinaciones establecidas mediante referencias a elementos firmes o edificios preexistentes prevalecen sobre el resto.
 - En la Normativa, las determinaciones numéricas prevalecen sobre las expresadas en texto.
 3. Si existiese contradicción entre valores absolutos y porcentajes, prevalecerán:
 - Los valores absolutos cuando fuesen resultado de medición o fuesen base del cálculo.
 - Los porcentajes, cuando estuviesen fijados normativamente o fuesen base del cálculo.
 4. Si existiese contradicción entre medición sobre planos y la realidad, prevalecerá la realidad física.
 5. La información contenida en el soporte cartográfico no constituye determinación de Plan, sin perjuicio de que la regulación urbanística se aplique sobre las unidades parcelarias reflejadas en la cartografía.
 6. Las interpretaciones a la Normativa del Plan que pudieran producirse a lo largo de su gestión y ejecución, se incorporarán a la Normativa como instrucción aclaratoria previo acuerdo plenario en este sentido.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

1.3.10. 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.

1.3.11. 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.

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.

7. En la interpretación del Plan prevalecerán los criterios más favorables a: menor edificabilidad y mayor dotación; conservación del patrimonio protegido; salvaguarda del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana; y, defensa del interés general de la colectividad.

1.3.8. Determinaciones vinculantes e indicativas.

Las determinaciones del Plan pueden ser vinculantes o indicativas.

Todas las determinaciones de la Memoria de Ordenación, Normativa, Planos de Ordenación, según lo expresado en art.1.3.6., y Catálogo son vinculantes salvo manifestación expresa en sentido contrario.

Las determinaciones del Informe de Sostenibilidad Ambiental se interpretarán de acuerdo con lo establecido en la Memoria Ambiental.

Las determinaciones vinculantes son de obligado cumplimiento dentro de los márgenes de adecuación señalados en el art. 1.3.4.

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.

1.3.9. 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 se establecen en 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.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO.

ART. 2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

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.

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. 2.2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El Presente Plan General de Ordenación Urbana clasifica el suelo del término municipal de San Felices de Buelna asignando a cada fragmento de su territorio 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.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en el Plan particular que les aplica.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por este Plan, se distinguen los siguientes:

A.- El Suelo Urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo del núcleo urbano que además cumplan lo establecido en el artículo 95 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Esta calificación se divide en: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

Los terrenos que puedan resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el presente planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente, según el artículo 96 de la Ley de Cantabria 2/2001, tendrán consideración de suelo Urbano No Consolidado.

El resto de suelo urbano tendrá la consideración de Suelo Urbano Consolidado. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Capítulo 8 de este planeamiento.

B.-El Suelo Urbanizable comprende las áreas que por desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación Urbana pueden ser ocupadas por la urbanización y edificación, y cumplen lo establecido en el artículo 103 de la Ley de Cantabria 2/2001.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

ART. 2.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Constituyen los Sistemas Generales aquellos terrenos del municipio que tienen el carácter de elementos fundamentales del territorio por constituir la base de la estructura general y orgánica del municipio destinados a red viaria, zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos y de infraestructuras de titularidad pública, que el Plan General establece de utilización general para toda la Comunidad o para todo el municipio.

Los terrenos destinados a Sistemas Generales se adscriben a los efectos de su obtención al suelo Urbano o Urbanizable, pudiendo obtenerse también por la simple declaración de utilidad pública mediante expropiación, conforme prevé la legislación urbanística vigente.

Los Sistemas Generales pueden ser:

• **Sistemas Generales Consolidados:**

Corresponden a aquellos Sistemas Generales existentes y ejecutados en su totalidad, cuya clasificación sólo puede ser urbana o rústica.

• **Sistemas Generales sin Adscripción:**

Corresponden a aquellos Sistemas Generales que el Plan General prevé que su obtención se realice de forma independiente a los desarrollos de las actuaciones urbanísticas programadas, por el sistema de expropiación.

• **Sistemas Generales con Gestión en Tramitación:**

Corresponden a aquellas redes que en el momento de formulación del Plan General están en proceso de obtención, ya sea por expropiación o por convenio.

• **Redes Adscritas:**

Esta calificación se divide en dos: Suelo urbanizable Delimitado y Suelo Urbanizable Residual. En el caso de San Felices se considera todo el suelo urbanizable como delimitado.

Según el artículo 104 de la Ley 2/2001 tienen consideración de Suelo Urbanizable Delimitado los terrenos que el presente Plan General define por considerarlos motivadamente de urbanización prioritaria para garantizar un desarrollo urbano racional.

Los terrenos no incluidos de esta manera en el Plan tienen consideración de Suelo Urbanizable Residual.

En el caso del planeamiento de San Felices de Buelna se considera únicamente la clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado. Esto tiene por objeto lograr una ordenación coherente, evitando las intervenciones aisladas que acaban impidiendo o al menos dificultando un desarrollo racional del territorio.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Capítulo 9.

C.- El Suelo Rústico es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural.

Se divide en rústico de especial protección y rústico de protección ordinaria, según cumplan lo establecido en los artículos 108 y 109 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 10.

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

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- 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.
 - Los usos y edificios comprendidos en los ámbitos de áreas específicas o que requieran la elaboración de Plan Especial o Estudio de Detalle, en tanto sean disconformes con las previsiones establecidas en los mismos.
2. En los edificios fuera de ordenación quedan limitadas las obras del modo siguiente:
- No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, aunque si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble. Asimismo, podrán realizarse otro tipo de obras cuando se levante acta previa en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio a efectos de expropiación y ésta sea aceptada por los propietarios; todo ello cualquiera que sea el sistema de actuación previsto y bajo supervisión de los Servicios Técnico Municipales.
 - Se podrán realizar todo tipo de obras destinadas a subsanar la situación de fuera de ordenación cuanto esto fuera posible, lo que conlleva automáticamente la pérdida de su condición de "fuera de ordenación".
 - Ningún edificio catalogado por el planeamiento puede quedar fuera de ordenación, primando su condición de protegido.

Art. 2.5. SITUACIONES FUERA DE ORDENANZA.

1. Están incluidos en la situación de fuera de ordenanza los edificios e instalaciones que no incurran en la situación de fuera de ordenación y en los que concurran alguna de las circunstancias siguientes:
- Sobresalir de líneas de edificación vinculantes.

Corresponde a aquellas redes generales que en virtud de las determinaciones de estas Normas o por convenios anteriores, se adscriben a las diferentes clases de suelo a los efectos de su obtención y que quedan vinculados por lo tanto al desarrollo de los ámbitos del suelo urbano o urbanizable en cada caso, siendo como consecuencia de ello denominados:

- Redes Adscritas al Suelo Urbano
- Redes Adscritas al Suelo Urbanizable

El conjunto de Sistemas Generales se cuantifica en la Memoria, se reflejan gráficamente en el plano de clasificación del suelo y se regulan en función de su clasificación de forma particular para cada clase de suelo en las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas.

Constituyen los Sistemas Locales aquellos términos del municipio que tienen el carácter de dotaciones al Servicio de los residentes en un ámbito, sector o barrio concreto.

Su cuantía viene determinada por el artículo 40 de la Ley 2/2001 y su regulación y obtención se realiza por el Plan General y/o en su caso, por los Planes de Desarrollo del mismo.

Art. 2.4. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

1. A los efectos del art.88 de LOTRUSCa, se encuentran en situación de fuera de ordenación en cualquier suelo:

- Los edificios que ocupan suelo calificado como viario o espacios libres públicos.
- Los edificios que ocupan terrenos destinados a usos dotacionales públicos, y cuyas características fuesen incompatibles con dicho uso dotacional.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- 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.

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

Art. 2.7. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

2.7.1. 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.

- 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, así como las obras de conservación, mantenimiento y/o consolidación que permitan la continuidad del uso.

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

Art. 2.6. SITUACIONES PREEXISTENTES.

1. Las edificaciones o usos anteriores a este Plan, que no sean calificadas como fuera de ordenación, pero que por razón de Normativas anteriores no estén ajustadas a las condiciones expresadas en 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.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

2.7.2. 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 o Plan Especial.
- 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.

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 según lo establecido en el art.105 de la LOTRUSCa.

2.7.3. 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 10% del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevo uso respecto de la preexistente. Dicha cesión podrá ser

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

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.

2.7.5. 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 correcto funcionamiento de sus servicios e instalaciones y la

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.
- Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aun no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.
- Ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la Unidad de Actuación.
- Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el PGOU y la LOTRUSCa.

2.7.4. 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.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

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

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

2.7.7. Ordenes de ejecución.

reposición habitual de los elementos o componentes cuya naturaleza así lo requiera.

- Los trabajos de reparación que repongan las construcciones e instalaciones a sus correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, restaurando o consolidando los elementos dañados que les afecten o que dificulten o deterioren sus condiciones de uso, siempre que el coste de las obras señaladas no exceda el 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. Si concurren razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso de coste de la reparación.

2. El deber de conservación y/o reparación inherente a la propiedad no excluye las obligaciones y derechos de los arrendatarios establecidos por la legislación sobre arrendamientos.

3. En el caso de urbanizaciones el deber de conservación recaerá:

- Sobre la entidad promotora, si la urbanización no ha sido recibida provisionalmente.
- Sobre la entidad urbanística de conservación, cuando ésta exista.
- Sobre su titular, en los demás casos.

2.7.6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.

1. Se entiende por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público:

- Solares: deberán estar vallados mediante cercas carentes de elementos punzantes, cortantes u otros que puedan causar daño a personas o animales. Deberán protegerse o señalizarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes. Los solares se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

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.

2.7.8. 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 Plan General, comporta para sus propietarios la obligación de su conservación, protección y custodia para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

2. El coste de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación del patrimonio cultural es imputable a los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales, y a la Administración en la parte que, en su caso, le corresponda, en base a lo establecido en el art.201 de la LOTRUSCa.

2.7.9. 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-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

1. El desarrollo y ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento, quedando los propietarios obligados a contribuir, en los términos previstos en la legislación, 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. 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en el planeamiento particular (Capítulos 8, 9 y 10) o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento del Plan General, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por el mismo.

Para el desarrollo del PGOU la LOTRUSCa establece los instrumentos de planeamiento que se pueden emplear:

- Planes Especiales, arts.59 y 60
- Planes Parciales, arts.53 a58bis

Así como los instrumentos complementarios del planeamiento:

- Estudios de Detalle, art.61.
- Ordenanzas Urbanísticas, art.62.
- Catálogos, art.64.
- Proyectos de Urbanización, art.63.

Se definen asimismo los diferentes proyectos y estudios:

- Proyecto de obras ordinarias
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Expropiación
- Estudios de Parcelación.

3.2.1. Planes Especiales.

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del Plan General habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de normas. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 59 y siguientes de la Ley de Cantabria 2/2001 y el 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento en lo que no entren en contradicción.

1. En el ámbito de **Suelo Urbano** los Planes Especiales contendrán, en su caso y para cada tipo:

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo del planeamiento diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
 - Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
 - Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
 - Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
 - Afecciones de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
 - Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales del Plan General de Ordenación Urbana.
 - Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.
 - El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.
 - Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
 - Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.
- 2 Asimismo y en su caso en el ámbito del **Suelo Rústico**, los Planes Especiales contendrán según el tipo que se trate:
- Ambito de actuación de acuerdo con lo fijado en el Plan general de Ordenación Urbana o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo y de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial.
 - Descripción de las características del sistema general.
 - Ajuste a las determinaciones del Plan General.
 - Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:
 - a) Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.
 - b) Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
 - Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:
 - a) Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones en su caso.
 - b) Normativa de protección en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.
 - Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales o supramunicipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).
 - Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de reforestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.
 - Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados, en su caso).

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

3. En el ámbito del **Suelo Urbanizable** exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre suelo rústico afecte o incluya áreas de suelo urbanizable, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el suelo no urbanizable, además de las siguientes:

- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
- Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

4. Tramitación: Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 76 y 77 de la Ley de Cantabria 2/2001.

5. Formulación: La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los artículos 59 y 60 de la Ley de Cantabria 2/2001.

3.2.2. Planes Parciales.

Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y edificación del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, plasmando el principio de equidistribución y desarrollando el Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios Sectores completos.

En el ámbito de **Suelo Urbano** no consolidado los Planes Parciales contendrán, en su caso y para cada tipo:

- Programación de obras.
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
- Estudio de viabilidad con acreditación por parte de las compañías suministradoras de la suficiencia del suministro, y una relación de las obras de infraestructura a realizar, agua, gases combustibles, y especialmente energía eléctrica, aún cuando se ubiquen fuera del ámbito a ordenar. También indicarán si para la ejecución de esas infraestructuras será necesariamente un modificación del planeamiento que como mínimo deberá ser previa o simultánea a los propios planes de desarrollo. Se fijarán las condiciones para su ejecución, y para asegurar el menor impacto ambiental se recogerán las medidas ambientales que se precisen, y una valoración económica de los costes de ambos conceptos.
- Documento de Análisis de Impacto e Integración Paisajística vinculante ambientalmente para la ordenación, de acuerdo con la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje
- Deberá comprender una franja de suelo o banda de protección exenta de edificación que impida la unión de los núcleos, para mantener su identidad y morfología, de forma que se mantenga y conserve el actual perfil de los núcleos percibido desde los fondos de valle, y no se altere el panorama urbano (*skyline*). Expresamente se evitará la unión entre actuaciones en este suelo rústico de manera que no se produzca un crecimiento en mancha de aceite o crecimiento que agote toda la superficie, debiendo garantizar la posibilidad de desarrollo o implantación de corredores libres de edificación para el trazado y ejecución de infraestructuras o para la conexión de servicios (como en el caso de Mata y en los dos márgenes de la carretera CA-170a), y que deben tener su continuidad a través del suelo urbano.

El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema lo requiera, podrá

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- Delimitación de los Sectores o ámbitos de ordenación propios de un Plan Parcial o un Plan Especial, así como, si procede, la de las unidades de actuación en que se articule cada uno de ellos.
 - Asignación de usos predominantes, intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se establezcan.
 - Aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación.
 - Esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios.
 - Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
 - Condiciones, prioridades y, en su caso, plazos para la urbanización de los diferentes Sectores o zonas.
 - Estudio de viabilidad con acreditación por parte de las compañías suministradoras de la suficiencia del suministro, y una relación de las obras de infraestructura a realizar, agua, gases combustibles, y especialmente energía eléctrica, aún cuando se ubiquen fuera del ámbito a ordenar. También indicarán si para la ejecución de esas infraestructuras será necesariamente un modificación del planeamiento que como mínimo deberá ser previa o simultánea a los propios planes de desarrollo. Se fijarán las condiciones para su ejecución, y para asegurar el menor impacto ambiental se recogerán las medidas ambientales que se precisen, y una valoración económica de los costes de ambos conceptos.
 - Documento de Análisis de Impacto e Integración Paisajística vinculante ambientalmente para la ordenación, de acuerdo con la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje
- En el ámbito de **Suelo Urbanizable delimitado** los Planes Parciales contendrán, en su caso y para cada tipo:
- Delimitación de sus Sectores y su desarrollo suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.
 - Asignación de usos predominantes, intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se establezcan.
 - Aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación.
 - Esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios.
 - Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
 - Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes Sectores.
 - Delimitación de los sectores que sean objeto de urbanización prioritaria, con determinación de sus condiciones y plazos, incluyendo en dichos Sectores las áreas previstas para eliminar las carencias y necesidades de viviendas que pudieran existir. En cada uno de dichos Sectores, el 25 %, al menos, de la superficie destinada a usos residenciales se reservará para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, destinando un mínimo del 10 % para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial. La superficie de los Sectores de urbanización prioritaria no podrá exceder del 50 % de la totalidad del suelo urbanizable delimitado y se determinará en función de las necesidades de cada municipio. La delimitación de estos Sectores será obligatoria para todos los Planes Generales, salvo que se justifique en la Memoria la ausencia de las necesidades a que hace referencia este apartado.
 - Estudio de viabilidad con acreditación por parte de las compañías suministradoras de la suficiencia del suministro, y una relación de las obras de infraestructura a realizar, agua, gases combustibles, y especialmente energía eléctrica, aún cuando se ubiquen fuera del ámbito a ordenar. También indicarán si para la ejecución de esas infraestructuras será necesariamente un modificación del planeamiento que como mínimo deberá ser previa o

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- 1.- Las circunstancias de índole económica, física, etc. o la magnitud de la actuación aconsejen la actuación sistemática sobre una determinada superficie de suelo.
- 2.- Que la superficie delimitada sea continua.
- 3.- Que las dotaciones obtenidas de la Unidad de Ejecución beneficien a todos los incluidos en ella.
- 4.- Que las infraestructuras a realizar puedan ser ejecutadas por toda la unidad de forma más óptima que a través de una unidad asistemática.
- 5.- Que en ellas se integren solamente suelo urbanos y aquellos suelos rústicos destinados a equipamientos que le den servicio a los primeros.
- 6.- La viabilidad económica y ejecutabilidad de la actuación.
- 7.- La efectiva equidistribución de beneficios y cargas.

La gestión de las zonas libres y equipamiento se realizará en suelo urbano a través de la redacción de los Estudios de Detalle que se deriven, bien de esta normativa o los expresamente señalados en los planos. Para ello, se cederá libre y gratuitamente al Ayuntamiento el 10% de la superficie ordenada en los Estudios de Detalle para zonas libres de uso público, excepto viales interiores no señalados en el Plan General de Ordenación Urbana, cuya superficie no será computable a efectos de cesiones y los viales interiores de los proyectos de urbanización que tendrán carácter privado, salvo que vengan señalados en estas Normas Subsidiarias.

La redacción de Estudio de Detalle será obligatoria en aquellos lugares en los que hayan de efectuarse cesiones obligatorias al Ayuntamiento, salvo que no sea necesaria la reparcelación, y en aquellos lugares en los que por el Ayuntamiento se haya delimitado o se delimite Unidad de Ejecución.

A.- Contenido.

simultánea al los propios planes de desarrollo. Se fijarán las condiciones para su ejecución, y para asegurar el menor impacto ambiental se recogerán las medidas ambientales que se precisen, y una valoración económica de los costes de ambos conceptos.

- Documento de Análisis de Impacto e Integración Paisajística vinculante ambientalmente para la ordenación, de acuerdo con la *Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje*

El Plan General puede delimitar directamente las unidades de actuación en que se articule cada uno de los Sectores y adelantar las determinaciones y condiciones propias del Plan Parcial, de manera que se pueda ejecutar aquel directamente y sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanto documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas en las que se incluirán como anexo, en su caso, los catálogos de edificios preexistentes a proteger; el plan de etapas y la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de los servicios.

2. El grado de detalle de cada uno de estos documentos será el necesario para justificar las determinaciones que en cada caso comprenda el Plan. La escala de la documentación gráfica ha de permitir redactar proyectos de obras sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones.

3.2.3. Estudio de Detalle.

El Ayuntamiento podrá exigir o redactar por sí Estudio de Detalle, delimitando Unidades de Ejecución cuando:

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Plan General.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.
- Se adjuntará una composición de fotomontaje del resultado final de la actuación que se pretende realizar, para su visto bueno por parte del Ayuntamiento.

B.- Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 de la Ley de Cantabria 2/2001.

C.- Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001.

3.2.4. Ordenanzas urbanísticas.

El art.62.1 de la LOTRUSCa establece que:

Con independencia de las Ordenanzas contenidas en el Plan, y al margen de ellas, el Ayuntamiento podrá regular por este medio los aspectos externos de carácter ornamental de las construcciones y, en particular, las fachadas, carteles, patios y espacios visibles, así como las condiciones higiénico-sanitarias y las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales. Todo ello en términos

Los Estudios de Detalles, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, y además las siguientes:

- Ámbito de la actuación.
- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana o Plan Parcial de Ordenación correspondiente para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de uso y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la Unidad de Actuación que en su caso le afecte. En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objeto de reajustar o adaptar las alineaciones definidas en el presente plan General, aquél no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso, el Estudio de Detalle habrá de definir:
- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías alterados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes edificables de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo, en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificables (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B.- Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 6%, calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en las Medidas de Disciplina Urbanística.

La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuará a lo establecido en las Medidas de Disciplina Urbanística.

C.- Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 80 de la Ley de Cantabria 2/2001.

3.2.7. Proyectos de Obras Ordinarias.

A.- Contenido.

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para su correcta ejecución, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

compatibles con el planeamiento, al que no pueden modificar por sí solas, y siempre que la regulación no afecte a las condiciones de edificabilidad y destino del suelo que aquel contemple.

3.2.5. Catálogo.

A efectos de proteger edificios, espacios o elementos arquitectónicos o naturales que deban ser conservados, el planeamiento municipal incluye un catálogo comprensivo de ellos y las medidas de protección específicas y diferenciadas que procedan, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial. Se podrán incluir igualmente, previo acuerdo municipal, en el Catálogo aquellos edificios que, sin ser de un especial interés, contienen elementos o forman parte de conjuntos que a juicio de la Corporación les haga protegibles.

3.2.6. Proyectos de Urbanización.

A.- Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 63 de la Ley de Cantabria 2/2001, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones del Plan General o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las normas de urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 160 de la Ley de Cantabria 2/2001.

3.2.9. Proyectos de Compensación.

A.- Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del artículo 153 de la ley de Cantabria 2/2001 concordantes con el Reglamento de Gestión Urbanística, debiéndose incorporar al proyecto de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B.- Tramitación y formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitándose conforme a lo dispuesto en el artículo 160.2 de la Ley de Cantabria 2/2001 concordante con el art. 174 del Reglamento de Gestión.

3.2.10. Proyectos de Expropiación.

Contenido. Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo regulado en los artículos 162 y siguientes de la Ley de Cantabria 2/2001.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos

- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyectos (pasos de peatones, inbormales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

B.- Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

C.- Formulación.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (véase 3.2.6. C).

3.2.8. Proyecto de Reparcelación.

A.- Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión, siendo que para establecer el procedimiento y las reglas o criterios de los mismos se estará a lo previsto en los artículo 160 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B.- Tramitación y Formulación.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

B.- Tramitación y Formulación.

Los Estudios (proyectos) de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en el artículo 3.5

ART. 3.3 CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

3.3.1. Ámbitos de Actuación.

A.- Tipos de ámbitos.

La ejecución del Plan General de Ordenación Urbana y de los Planes que lo desarrollan en Suelo Urbano se realizará siempre por unidades de actuación, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas (asistemáticas) en Suelo Urbano.

En la delimitación de las Unidades de Actuación contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de Actuación.

B.- Requisitos para la delimitación.

La delimitación de Unidades de Actuación en el Suelo Urbano, se realizará de conformidad y con los requisitos del artículo 122 de la Ley de Cantabria 2/2001.

C.- Formulación.

en el artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el artículo 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2000.

3.2.11. Estudios de Parcelación.

A.- Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terreno, requerirá la redacción de un Estudio de Parcelación a efectos de constituir la base documental sobre la que se apoye la solicitud de Licencia de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y Justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 ó más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano sobre cartografía oficial de la Comunidad de Cantabria de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 ó más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 ó más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

de Cantabria 2/2001. En todo caso, deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

3.3.3. Sistemas de Compensación.

A.- Definición.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

El sistema de Compensación está regulado por los artículos 149 a 157 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

A.1. Compensación en Polígonos o Unidades de Actuación de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos del Polígono o Unidad de Actuación, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en la que no existe oposición de ninguno de sus condueños y acuerden seguir el trámite del

La determinación y delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación no contenidos en el Plan General de Ordenación Urbana o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 121 de la Ley de Cantabria 2/2001.

3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

La ejecución de las unidades delimitadas se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación según artículo 147 de la Ley de Cantabria 2/2001:

-Sistema de Compensación (sistema de actuación o gestión privado).

-Sistema de Cooperación (sistema de actuación o gestión público).

-Sistema de Expropiación.

-Sistema de Concesión de obra urbanizadora.

El sistema de actuación de cada ámbito o unidad de gestión delimitada será el señalado en las fichas correspondientes a cada uno de los ámbitos diferenciados de este Plan General, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las unidades de gestión no definidas en este Plan se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el artículo 148 de la Ley

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Si los propietarios no llevan a efecto la presentación del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que los presenten en el plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del artículo 155 del Reglamento de Gestión.

Una vez aprobadas las bases de actuación, la Junta, con sujeción a los criterios establecidos en aquellas, elaborará en el plazo de seis meses el Proyecto de Compensación en el que se describirán las juntas resultantes, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y cuantas precisiones sean necesarias para la ejecución del Plan. El proyecto de Compensación tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley de Cantabria 2/2001, así tramitado, se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 152 de la Ley de Cantabria 2/2001.

B.- Ejecución de las obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización se realizarán de acuerdo con el artículo 156 de la Ley de Cantabria 2/2001.

El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación, en su caso.

C.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el Plan General de Ordenación Urbana y los Planes que las desarrollen. No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin

"procedimiento abreviado" previsto en el artículo 157 de la Ley de Cantabria 2/2001, no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

Los trámites a seguir serán los establecidos en el mencionado artículo 157 de la Ley de Cantabria 2/2001.

A.2. Compensación en Polígonos o unidades de actuación de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del polígono o unidad de ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará, una vez aprobado definitivamente el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 152 y 153 de la Ley de Cantabria 2/2001.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 50% de la superficie del polígono o unidad de ejecución.

Los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de la unidad podrán también presentar conjuntamente para su tramitación los proyectos de Estatutos de La Junta y de Bases o incluso, directamente, el Proyecto de Compensación, según el artículo 154 de la Ley de Cantabria 2/2001. El procedimiento estará regulado según el artículo 152 de la mencionada Ley.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

de su urbanización hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

D.- Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de un Polígono o Unidad de Actuación, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.3.4. Sistema de Cooperación.

A.- Definición.

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

El sistema de Cooperación está regulado por los artículos 158 a 161 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Actuación, salvo que sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas, de conformidad con el art. 158 de la Ley de Cantabria 2/2001.

B.- Cooperación en Polígonos o Unidades de Actuación de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

B.1. Cuando en el suelo urbano, la totalidad de los terrenos del Polígono o Unidad de Actuación pertenezcan a un solo propietario, la reparcelación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables con señalamiento de aquellas en que se sitúe el aprovechamiento que corresponda a la Administración, según el artículo 161 de la Ley de Cantabria 2/2001.

B.2. Cuando se trate de la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

B.3. Cuando en suelo urbanizable, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

B.4. Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

edificación en el ámbito del polígono o unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el artículo 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en el artículo 160 de la Ley de Cantabria 2/2001 y en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión, pudiendo adoptarse también el procedimiento abreviado del artículo 161 de la Ley de Cantabria 2/2001. También podrán adoptarse los procedimientos abreviados expuestos en el capítulo V del Reglamento de Gestión:

a) Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el artículo 115 del Reglamento de Gestión.

Dicho acuerdo, producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación, además de las cesiones de derecho correspondiente.

C.- Cooperación en Polígonos o Unidades de Actuación de obligatoria reparcelación.

La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del artículo 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

a) La distribución justa entre los intereses de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

c) La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante.

La tramitación y aprobación del sistema de cooperación se realizará según el artículo 160 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Cuando el expediente de reparcelación se tramita conjunta y simultáneamente con el Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

El coste de los Proyectos de Urbanización de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

D.1. Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

D.2. Si la parcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutar por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Las cargas de urbanización se abordarán y distribuirán conforme al artículo 159 de la Ley de Cantabria 2/2001.

b) Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación haya edificado conforme al Plan General de Ordenación Urbana o a un Plan que los desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del artículo 116 del Reglamento de Gestión.

c) Normalización de fincas: Cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas que adaptaría a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda -Proyecto de Reparcelación, Escritura de Reparcelación Voluntaria, Proyecto de Reparcelación Económica o Proyecto de Normalización de fincas- producirá los siguientes efectos:

a) Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

D.- Ejecución de las obras de urbanización.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

ser aprobada por el Ayuntamiento Pleno, previa la apertura de un periodo de información pública por plazo de veinte días.

A.- Objeto y procedimiento.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

A.1. Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en el suelo urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

A.2. Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Actuación completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución del Plan General o de los Planes de las desarrollen.

En este se seguirá el Procedimiento del Sistema de Expropiación determinado en los artículos 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

A.3. Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

B.- Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones modificada por R.D. 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes y subsidiariamente el texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 y los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina, así como aquellos del texto refundido de la

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamiento de las cuotas.

E.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, a cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

3.3.5. Sistema de expropiación.

El sistema de expropiación esta regulado por los artículos 162 a 167 de la Ley de Cantabria 2/2001.

El sistema de expropiación para ejecutar unidades completas de actuación es un sistema público de actuación en el que el ayuntamiento obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos en aquéllas, ejecuta las obras de urbanización y enajena después las parcelas resultantes susceptibles de edificación.

El Ayuntamiento podrá también edificar directamente o ceder los terrenos resultantes a otros entes públicos con la finalidad de construir viviendas sometidas a algún régimen de protección, equipamientos comunitarios u otras instalaciones y edificaciones de interés social, de acuerdo con el planeamiento.

La aplicación del sistema de expropiación exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados. Dicha relación habrá de

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Ley del Suelo de 1992 aprobado por R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio, que no hayan de entenderse derogados por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997.

La Administración podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta conforme a lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley de Cantabria 2/2001, o seguir el expediente de valoración individual de conformidad con la legislación general de expropiación forzosa.

3.3.6. Cesiones Obligatorias.

A.- Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del Plan General de Ordenación Urbana y de cada uno de los Planes que lo desarrollan.

B.- En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y Centros de Educación General Básica, al servicio del Polígono o Unidad de Actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el Plan general de ordenación Urbana o en los Planes que lo desarrollan.

3.3.7. Costes de la Urbanización.

A.- Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

A.1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos de planeamiento, gestión y proyecto fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.

A.2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión.

A.3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en este Plan General de Ordenación Urbana se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B.- Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en este Plan General de Ordenación Urbana se exima del coste de parte o alguno de ellos.

B.1. Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de ejecución quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en este Plan General de Ordenación Urbana o en el Plan que lo desarrolle.

Cuando así se establezca en el Plan General de Ordenación Urbana o en el Plan que lo desarrolle, los propietarios obligatoriamente habrán de integrarse en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

3.3.9. Derecho a edificar.

A.- Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en el Plan General de Ordenación Urbana o en un Plan que lo desarrolle y cuenten con los servicios y con las condiciones señalados en los artículos 95 a 102 de la Ley de Cantabria 2/2001, siempre que el lado de la parcela que da a vía tenga pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras, es decir, que la parcela tenga la calificación de solar a la que se refiere el artículo 101 de la Ley de Cantabria 2/2001.

B.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción y distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

B.4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

B.5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los sistemas interiores o locales del polígono, unidad de ejecución o plan parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y de energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias o suministradoras en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C.- Incumplimiento.

El incumplimiento por parte de los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en este Plan General de Ordenación Urbana dará lugar a:

C.1. La exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

C.2. La expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la correspondiente Junta de Compensación, según los casos.

3.3.8. Conservación de la urbanización.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Cuando se trate de Unidades de Actuación deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

A.1. Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria esta última, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

A.2. Que se hayan formalizado ante Notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General de Ordenación Urbana o en los Planes que lo desarrollen.

A.3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran, y formalizando los compromisos y garantías correspondientes.

A.4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

B. - Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los siguientes requisitos:

B.1. Que tratándose de suelo incluido en una Unidad de Actuación se hayan cumplido los requisitos 1, 2 y 3 del apartado "A" anterior.

B.2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a ejecutar la edificación y la urbanización de forma simultánea.

B.3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

B.4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terrenos sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

B.5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar.

B.6. Que en el escrito de solicitud de licencia, el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la edificación hasta que no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

ART. 3.4. CONDICIONES PARA ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN. TIPOS DE OBRA.

3.4.1. Condiciones generales.

Una vez adquirido por el suelo la facultad urbanística relativa al derecho al aprovechamiento urbanístico, con carácter general toda actuación edificatoria se someterá en principio a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre, cifiéndose para el suelo urbano a la ordenanza de zona que le sea de afección, y en suelo urbanizable a las que se deriven del planeamiento parcial que se haya redactado y aprobado definitivamente para el sector en cuestión, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinan.

Las actuaciones edificatorias de todo orden que se produzcan en suelo rústico se someterán en todo a las normas previstas en el Capítulo 10 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

3.4.2. Tipos de obra.

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevén el presente Plan General de Ordenación Urbana, se relacionan a continuación:

- A) Obras de Construcción.
 - Obra de nueva planta.
 - Ampliación.
- B) Obras de Reconstrucción o Reforma.
 - Recuperación.
 - Acondicionamiento.
 - Consolidación.

- Reestructuración.

C) Obras de Mantenimiento.

D) Obras de Destrucción.

- Demolición total.
- Demolición Parcial.

La definición y extensión de cada una de ellas es la que se señala en el artículo 7.4. del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Por lo que se refiere a las obras de nueva planta, y a efectos del presente Plan General de Ordenación Urbana, se definen como tales las obras a realizar sobre el terreno que sea, sin distinción de clasificación o calificación del mismo, sin ninguna situación preexistente de edificación sobre el mismo o bien que se haya demolido ésta con anterioridad a la actuación edificatoria.

3.4.3. Condiciones de actuación sobre los terrenos.

En principio, y siempre que no se determine en contrario en las normas específicas de cada zona de ordenanza o normativa de sector, sobre cualquier terreno del término municipal se podrá actuar de cualquiera de las formas a que hacen referencia los tipos de obra relacionados en el punto anterior.

Lo citado en el párrafo anterior no será de aplicación en la edificación sometida a algún tipo específico de protección de los previstos en el Capítulo 7 del presente Plan General de Ordenación Urbana, y relacionados en el Catálogo de Bienes a Proteger, rigiéndose a estos efectos por lo previsto en el mencionado Capítulo 7.

ART. 3.5. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Para la tramitación de la Licencia Municipal dicha solicitud deberá ir acompañada, al menos, de un Proyecto Básico redactado por técnico competente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A.- Licencias de Parcelación.

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

Solo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

Se exigirá la presentación de un Estudio o Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

B.- Licencias de Obras de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Obras ordinarias de urbanización, visado y suscrito por técnico competente, realizado de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

C.- Licencias de Edificación (Obra mayor).

3.5.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 183 de la Ley de Cantabria 2/2001 y en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Los actos relacionados en este artículo que se promuevan por Órganos del Estado, o Entidades de Derecho Público, que administren Bienes Estatales, estarán igualmente sujetos a Licencia Municipal, si así se requiere por la legislación aplicable.

En casos de urgencia o de excepcional interés, se tendrá en cuenta lo que dispone el art. 194 de la LOTRUSCa.

3.5.2. Régimen general.

Las licencias urbanísticas, en general, se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo I del Título IV de la Ley de Cantabria 2/2001.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan General de Ordenación Urbana.

La denegación de licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan General, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el Proyecto o la solicitud.

3.5.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 190 de la Ley de Cantabria 2/2001.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc., que se señalan en este Plan General de Ordenación Urbana, respecto de lo proyectado.

D.3. Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.

D.4. Presupuesto real de la obra.

D.5. Firma del Contratista que vaya a ejecutar la obra.

D.6. Adjuntar reportaje fotográfico del estado original previo a la obra menor que se vaya a realizar.

E.- Licencia de Apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes de la Ley de Control Ambiental Integrado, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones y reglamentos que en su caso sean de aplicación.

En la solicitud de licencias de apertura que amparen usos industriales, se señalará la adecuación a la Normativa relativa a los vertidos de todo tipo, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

En cada parcela sólo podrá concederse licencia a una única actividad principal, correspondiente a una sola empresa o razón social.

La concesión de licencias de actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de el presente Plan General de Ordenación Urbana, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación, estando supeditada la concesión de la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación visado y suscrito por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de Edificación de este documento, y a la Ordenanza específica que afecte a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

C.1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan este Plan General de Ordenación Urbana para que pueda ser edificada.

C.2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

D.- Licencias de Edificación (Obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de este Plan General de Ordenación Urbana las que se describen en el punto 3.5.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en el presente Plan General de Ordenación Urbana

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de Proyecto Técnico suscrito por Técnico competente. Sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:

D.1. Plano de situación de la obra.

D.2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acompañando anejos a la solicitud en los que se

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta.

El Ayuntamiento ante la presunción de riesgos se reserva la petición de los estudios que considere con carácter preventivo, con independencia que posteriormente se delimiten áreas sujetas a riesgos.

3.5.5. Caducidad y prórroga.

Las licencias caducarán a los seis (6) meses de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan dicho plazo, previa la incoación del correspondiente expediente.

También caducarán las licencias, previa adopción de las medidas procedentes, cuando se interrumpen las obras o actividad amparada por más de seis (6) meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis (6) meses, la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho valor se calculará así mismo sobre la base del presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo que señale el acuerdo de concesión de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.5.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

órgano correspondiente de la Administración Central o Autonómica que sea competente.

3.5.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1º del artículo 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2º de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia solicitada, y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del suelo clasificado como Suelo Rústico, la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideren obra menor en este Plan, está sujeta al régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Para la concesión de Licencias de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas se estará a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado y a la normativa posterior que lo desarrolle o lo sustituya.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener las correspondientes licencias de construcción y edificación. Ambas licencias son independientes y cubren diferente función.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

C.- Lo establecido en Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado, para aquellas clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3.5.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De conformidad con lo señalado en el artículo 86.2. De la Ley 2/2001 de 25 de Junio de la ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria, "Los particulares podrán solicitar por escrito información sobre las circunstancias urbanísticas de una determinada finca o zona del término municipal. La información que el Ayuntamiento proporcione contendrá todos los datos necesarios para identificar el régimen aplicable al área, ámbito o propiedad de que se trate, debiendo contener, además de los datos identificativos necesarios, referencia a la clase de suelo, normativa o planeamiento aplicable y posibilidad de utilización".

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, junto al proyecto de parcelación, las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de las cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano del solar a escala mínimo de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su destino, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la Licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el Certificado de Fin de Obra suscrito por el facultativo Director de Obra, y el justificante de declaración de alta en el Catastro a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha ejecutado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de este Plan o en su caso, del planeamiento de desarrollo de este Plan General de Ordenación Urbana en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud ante el Ayuntamiento en que se justifique la adecuación del nuevo uso pretendido al ordenamiento urbanístico. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

A.- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

B.- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

El procedimiento para su declaración será el previsto en art. 202 de la Ley de Cantabria 2/2001.

No obstante lo previsto en el citado art. 202 de la Ley de Cantabria 2/2001, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.5.10 Obra menor.

A los efectos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en este Plan, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reestructuración, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad y/o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar discrepancia entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.5.8. Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de éstas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los art. 200 y 201 de la Ley de Cantabria 2/2001 y de los art. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.5.9. Declaración de estado ruinoso.

En el art. 202 de la Ley de Cantabria 2/2001 se establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo o demolición.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- 1º.- Que la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución en la Memoria, Planos y demás documentos que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.D.
- 2º.- El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.
- A continuación se recoge una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.
- A.- Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.
- A.1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- A.2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en la licencia de obras mayores.
- A.3. Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.
- A.4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
- A.5. Colocación de postes de todo tipo.
- A.6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- B.- Obras auxiliares de la construcción.
- B.1. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
- B.2. Construcción de andamios y similares.
- B.3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- B.4. Acotamiento de fachadas.
- B.5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- B.6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- B.7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- C.- Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.
- C.1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejore las condiciones de higiene y estética.
- C.2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- C.3. Reparación de cubiertas y azoteas.
- C.4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
- C.5. Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

terreno y menos de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) por debajo de la misma, en algún punto.

D.4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

D.5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

C.6. Colocación de rejías.

C.7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañiles.

C.8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

C.9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

C.10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

C.11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

C.12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en los edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.

C.13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de éstas.

D.- Obras en las parcelas y en la vía pública.

D.1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D.2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.

D.3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre la rasante natural del

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

ART. 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS.

El Plan General de Ordenación Urbana regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbanos a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 del presente Plan.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el suelo clasificado como Rústico se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

ART. 4.2. TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según este Plan como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

4.2.1. Uso principal o característico.

Es aquel uso de implantación prioritaria de una determinada zona, sector o área de territorio, por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

4.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

4.2.3. Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo, o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida, bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación.

ART. 4.3. ESTRUCTURA DE USOS.

4.3.1. El presente Plan General de Ordenación Urbana prevé la siguiente estructura desglosada de usos privados que desarrollan en los artículos posteriores del presente Capítulo:

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Nº OR.	USO	CLASE	CATEG.	DESCRIPCIÓN
		ASISTENCIAL	8ª	CENTROS SERVICIOS SOCIALES (Sin residencia colectiva) I. Club de Ancianos II. Guardería
			9ª	CENTROS SERVICIOS SOCIALES (Con residencia Colectiva) III. Residencia de Ancianos IV. Centros de acogida infantil y adultos.
		SANITARIO	10ª	ESTABLECIMIENTO SIN INTERNAMIENTO (Púb. o privado) - Clínicas - Ambulatorios - Consultas - Odontología - Laboratorios - Enfermería.
			11ª	ESTABLECIMIENTO CON INTERNAMIENTO (Púb. o privado) - Clínicas - Hospitales - Sanatorios - Geriátrico, etc.
			12ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS.
		SERVICIO PÚBLICO	13ª	CENTROS DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL, AUTONÓMICA O ESTATAL CON ATENCIÓN AL PÚBLICO
		RELIGIOSO	14ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN SIN

Nº OR.	USO	CLASE	CATEG.	DESCRIPCIÓN
1.	RESIDENCIAL	VIVIENDA VIVIENDA VIVIENDA VIVIENDA RESIDENCIA	1ª 2ª 3ª 4ª 5ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN BLOQUE RESIDENCIA COLECTIVA (No hotelero) - Residencia Ancianos - Residencia Religiosa - Colegios Mayores - Casas de Huéspedes (hasta 10 camas)
2.	TERCIARIO COMERCIAL	COMERCIO	1ª 2ª 3ª 4ª 5ª 6ª 7ª 8ª	LOCALES COMERCIALES Y TALLERES DE REPARACIÓN DE SERVICIO PÚBLICO (Hasta 200 m²) LOCALES COMERCIALES (Hasta 500 m²) GALERÍAS Y CENTROS COMERCIALES (< 1500 m²) GALERÍAS Y CENTROS COMERCIALES (< 2500 m²) GRANDES CENTROS COMERCIALES (> 2500 m²) INSTALACIONES HASTA 15 HABITACIONES Y 600 m² INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y 2500 m² INSTALACIONES DE MÁS DE 50 HABITACIONES Y MÁS DE 2500 m²
3.		OFICINAS	1ª 2ª 3ª 4ª	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO OFICINAS PRIVADAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO OFICINAS DE ADMON. SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO
4.	DOTACIONAL	EDUCACIÓN Y CULTURA	1ª 2ª 3ª 4ª 5ª 6ª 7ª	EDUCACIÓN INFANTIL, según LOGSE. (Público o privado) EDUCACIÓN PRIMARIA, según LOGSE. (Público o privado) EDUCACIÓN SECUNDARIA, según LOGSE. (Público o privado) EDUCACIÓN UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACIÓN (Público o privado) OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorio Música etc) ENSEÑANZAS DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (Servicio de enseñanza general) CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECAS

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

8.	RED VIARIA	1ª	PEATONAL
		2ª	RODADA
9.	USO AGROPECUARIO	1ª	CULTIVO Y TRABAJO DE LA TIERRA EXCLUSIVAMENTE
		2ª	INSTALACIONES PARA ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS Y MAQUINARIA
		3ª	INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS SIN ESTABILIZACIÓN
		4ª	INSTALACIONES PECUARIAS INTENSIVAS CON ESTABILIZACIÓN

ART. 4.4. USO RESIDENCIAL.

4.4.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el apartado 4.4.2 del presente Plan General de Ordenación Urbana. Dentro del uso residencia se establecen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Vivienda:

- Categoría 1ª. (Aislada). Vivienda unifamiliar. Comprende aquellos edificios que no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas que y se encuentra situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asientan sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de

Nº OR.	USO	CLASE	CATEG.	DESCRIPCIÓN
5.	INDUSTRIAL	INDUSTRIA ORDINARIA, TALLERES Y ARTESANÍA	1ª	RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA
			1ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN CON RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA
			1ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES
			1ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES
6.	INDUSTRIAL	INDUSTRIA ORDINARIA, TALLERES Y ARTESANÍA	1ª	PARQUE DE BOMBEROS
			1ª	ACTIVIDADES TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES
			2ª	ACTIVIDADES TOLERABLES POR EL USO RESIDENCIAL
			3ª	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS QUE NO SEAN LOS INDUSTRIALES
7.	INDUSTRIAL	INDUSTRIA ORDINARIA, TALLERES Y ARTESANÍA	4ª	ACTIVIDADES ESPECIALES
			5ª	INDUSTRIA TRANSFORM. AGROPECUARIA
			6ª	INDUSTRIA MANUFACTURADORA
			6ª	INDUSTRIA MANUFACTURADORA
7.	INDUSTRIAL	INDUSTRIA ORDINARIA, TALLERES Y ARTESANÍA	1ª	ÁREAS AJARDINADAS
			2ª	ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES
			3ª	PARQUE URBANO
			4ª	PROTECCIÓN DE VÍAS RODADAS Y FERROVIARIAS
7.	INDUSTRIAL	INDUSTRIA ORDINARIA, TALLERES Y ARTESANÍA	5ª	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
			5ª	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Clase Residencia:

- Categoría 5ª. Residencia colectiva o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc. Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hotelero.

Es condición común a todas las Clases y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando éstas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

4.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

A.- Condiciones de iluminación y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas y residencias deberán disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie.

B.- Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, en los cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

La superficie mínima de vivienda permitida será de 120 m².

- Categoría 2ª. (Paredas). Vivienda unifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, como máximo de dos en dos, compartiendo una medianera divisoria de viviendas o de garajes que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público o privado, en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

En los cascos urbanos consolidados, en función de su relación con las edificaciones colindantes, podrán ser adosadas a otras edificaciones, e incluso se permite en hilera, siempre y cuando sea entre medianeras existentes.

La superficie mínima de vivienda permitida será de 100 m².

- Categoría 3ª. (Adosadas). Vivienda unifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas adosadas en hilera de una o dos plantas, con una longitud máxima de 30 m. y con acceso independiente o común, que se asienten sobre una parcela mancomunada con servicios colectivos al servicio de la misma (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

La superficie mínima de vivienda permitida será de 90 m².

- Categoría 4ª. (Bloques). Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público, en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

C.5. De servicios. Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

D.- Redes de distribución, saneamiento y depuración.

Las redes de distribución, saneamiento y depuración se regirán por las siguientes condiciones:

- a) Favorecer la reutilización del agua y la racionalización de su consumo.
- b) Incentivar la instalación de tratamientos blandos con menos gastos de explotación y un mantenimiento más sencillo para las viviendas o instalaciones aisladas, cuya integración en las redes municipales no sea técnicamente posible o resulte muy costoso. En cualquier caso, dichos sistemas deberán garantizar que no suponen riesgo significativo para la calidad de las aguas.
- c) Dotar a todos los núcleos de población de los sistemas de depuración de aguas residuales más idóneos, en función de su volumen de población actual, de las previsiones de crecimiento futuro y de las variaciones estacionales.
- d) En el tratamiento de las aguas residuales se tenderá a cumplir los objetivos de calidad más estrictos, desde el punto de vista ambiental, de entre las normativas técnicas existentes.
- e) Prohibir los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin un tratamiento previo, salvo que concurren todos los supuestos siguientes:
 - Que tales vertidos no supongan riesgo para la red general por su naturaleza, concentración o régimen de vertido (oscilación del caudal).

Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m², debiendo garantizarse en cualquier caso una renovación por hora.

C.- Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en ésta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá el Reglamento de Baja Tensión:

Grado Electrificación	superficie máxima vivienda (m2)
mínima	80
media	150
Elevada	200

C.3 De red de saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo Rústico.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

F.- Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a la indicada en el C.T.E.

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 5 m², con una anchura mínima de 1,60 m. con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m. con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.
- Estar-comedor: 15 m² en vivienda de tres o menos dormitorios, y 20 m² en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m. de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,50 m.
- Dormitorio: 6 m², con un lado mínimo de 2,00 m. el individual y 10 m², con un lado mínimo de 2,40 m. el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.
- Baño: 3 m², con una dimensión mínima de 1,50 m. que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidet y bañera de 1,20 metros.
- Aseo: 1,10 m² que estará compuesto de inodoro y lavabo.

- Que los vertidos no incidan sustancialmente, por sí mismos o en combinación con otros, en la eficacia o funcionamiento de la depuradora de la red.

- Que no contengan elementos tóxicos en cantidad tal que supongan un peligro para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final. En este sentido, los vertidos no deberán contener elementos que impidan la utilización de los lodos en la agricultura, según lo establecido en las normas sectoriales vigentes al efecto.

La Administración o los órganos competentes promoverán la adopción de las medidas precisas para mejorar y renovar las conducciones de distribución de agua, en particular las destinadas a impedir las pérdidas.

Para la protección de los recursos hídricos, se prohíben los usos y actuaciones que afecten negativamente a la calidad o cantidad de las aguas superficiales o subterráneas y a su riqueza biológica. En particular, cualquier tipo de vertido directo carente de depuración previa, incluidos los procedentes de las embarcaciones.

E.- Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- Vestibulo de entrada a la vivienda: 1,50 m² con un lado libre mínimo de 1,10 m.
- Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina, ni a estar o comedor.
- El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.
- Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.
- Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). No obstante esto, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m).
- En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,50 m, pero igual o superior a 2,20 m.
- G.- Condiciones de posición.
- No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano.
- Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.
- H.- Condición de aparcamiento.
- Se denomina garaje aparcamiento, a todo lugar destinado a la estancia de vehículos.
- Se considerarán talleres del automóvil, los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil.
- A) Categorías
1. Garaje-Aparcamiento anexo o en vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
 2. Garaje-Aparcamiento de plazas colectivas, en parcela interior, patios de manzana, espacios libres privados o públicos, y bajos o sótanos de edificios colectivos.
 3. Talleres del automóvil.
- B) Condiciones
- Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de:
- 2'5 x 5'0 m. en Suelo Urbano.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo 4.5.2. del presente Plan General de ordenación Urbana.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

Clase Comercio:

- Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m² de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

- Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m² de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.

- Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

- Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

- 2'2 x 4'5 m. en el resto.

Será obligatoria la dotación, al menos, de 2 plazas de aparcamiento por vivienda, al menos una de ellas pública. Estas plazas podrán ir ubicadas tanto en el interior de la edificación como en el espacio libre abierto destinado específicamente al aparcamiento, indicándose expresamente el número de plazas, su ubicación y las dimensiones en el proyecto.

Los proyectos de edificios o parcelas destinados a garaje, en parcelas o emplazamientos distintos de las calificadas expresamente por el planeamiento, y cuya capacidad sea superior a 100 plazas, incluirán un estudio de impacto sobre la red viaria y el tráfico.

La vía de acceso a estas plazas tendrá un mínimo de 4'5 m. de anchura y la altura de las plantas destinadas a garajes será como mínimo de 2'2 m.

En el caso de existir rampas en los accesos, tendrán una pendiente máxima del 18% en los tramos rectos y del 16% en los tramos curvos, medida en el eje. La anchura mínima de las rampas será de 3'0 m. y el radio de curvatura, medido al eje, será como mínimo de 6 m.

Cuando existan viviendas con algún tipo de protección, serán de obligado cumplimiento las condiciones que regulen su legislación específica.

ART. 4.5. USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.

4.5.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelerero.

A.- Condiciones particulares de los espacios públicos:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m² de superficie y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta anti incendios.

No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano, excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,50 m para las Clases Comercio y Centros de Reunión. Para la Clase Hostelerero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

- Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 m² de superficie de zona de venta, integrado por una sola razón comercial.

Clase Hostelerero:

- Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más de 50 habitaciones y más de 2.500 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Clase Centros de Reunión:

- Categoría 9ª. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.

- Categoría 10ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.

- Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

4.5.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

4.6.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el siguiente artículo 4.6.2. del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
- Categoría 2ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 4ª. Oficinas de la Administración sin atención al público.

4.6.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

A.- Condiciones particulares de los espacios:

B.- Condición de servicios higiénicos.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100m², un retrete y un lavabo; por cada 100m² adicionales o fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Las cabinas y los ante-vestibulos, que les dan acceso, tendrán unas dimensiones mínimas de 1,00m x 1,20m libres. Deberán cumplirse las condiciones específicas para minusválidos del C.T.E. y normativa autonómica.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C.- Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías de la 1ª a la 9ª contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m² o fracción de superficie edificada, y en las Categorías 10ª y 11ª se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² en las mismas condiciones que en el caso anterior. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de Suelo Urbano se indique en contrario.

Los establecimientos que amparen las Categorías 4ª y 5ª obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

ART. 4.6. USO TERCIARIO OFICINAS.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de Suelo Urbano se indique en contrario.

ART. 4.7. USO DOTACIONAL

4.7.1. Definición y Categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el art. 4.7.2. y siguientes del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

Clase Educación y Cultura:

- Categoría 1ª. Centros de educación infantil, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de educación primaria, de titularidad pública o privada.
- Categoría 3ª. Centros de educación secundaria que comprenden: centros para completar la enseñanza básica, centros de bachillerato y centros de formación profesional, de titularidad pública o privada.
- Categoría 4ª. Centros de enseñanzas universitarias o destinadas a la investigación, de titularidad pública o privada.

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano, excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

La altura libre mínima será de 3,00 m. en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la Zona de Ordenanza de aplicación.

B.- Condición de servicios higiénicos.

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sean diferentes se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C.- Condición de aparcamiento obligatorio

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m² o fracción de superficie edificada.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- Categoría 13ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la Guardia Civil, etc.)

- Categoría 14ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

- Categoría 15ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

Clase Deportivo:

- Categoría 16ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

- Categoría 17ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

Clase Emergencia:

- Categoría 18ª. Espacios y locales para la instalación de parque de bomberos y cocheras de los camiones y vehículos de bomberos.

4.7.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

A.- Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.

- Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.)

- Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general.)

- Categoría 7ª. Centros culturales, museos y bibliotecas.

Clase Asistencial:

- Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

- Categoría 9ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

Clase Sanitario:

- Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

- Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).

- Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

Clase Servicios Públicos:

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

4.7.4. Condiciones particulares de la Clase Deportivo.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 m. no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

ART. 4.8. USO INDUSTRIAL

Los usos industriales cumplirán la Ley 17/2006 de 11 de Diciembre de Control Ambiental Integrado, así como los Decretos relacionados en las normas de protección y la normativa sectorial de aplicación.

Cualquier uso industrial situado en colindancia o integrado en una zona residencial o de servicios, tendrá las mismas condiciones estéticas de la edificación que se fijen para el uso principal donde se ubiquen.

B.- Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia, o en su caso, el Gobierno de Cantabria.

C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

D.- Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

E.- Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en este Plan y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

F.- Cuando acojan actividades residenciales colectivas se estará a las determinaciones que efectúa este Plan para este uso.

4.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento.

Los centros escolares de más de 1.000 m² de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

c) Promover la concentración industrial de las empresas, procurando su reubicación en zonas más adecuadas según los objetivos y finalidades marcados.

d) Potenciar, con carácter prioritario, la realización de auditorías ambientales a las empresas radicadas en dicho ámbito.

4.8.2. Definición.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semi elaboradas, así como al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

Clase Industria Ordinaria y Talleres:

- Categoría 1ª. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

- Categoría 2ª. Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.

- Categoría 3ª. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales.

Asimismo, las industrias situadas fuera del medio urbano deberán implantarse con unas condiciones estéticas acordes con la protección del medio natural que se establece en las presentes normas.

- Características constructivas.

Las características constructivas deberán ajustarse a las necesarias para la actividad que se desarrolle así como las dimensiones de los locales y la circulación interior, y los servicios de personal necesarios. Se cumplirán las normas y ordenanzas de protección de incendios, las de carácter laboral y las reguladas para cada una de las actividades por sus respectivas legislaciones sectoriales.

- Recogida de basuras y vertidos.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

4.8.1. Criterios Orientadores.

a) Apoyar a las industrias tradicionales, procurando su adaptación a las exigencias ambientales.

b) Estimular la mejora y eficiencia de los procesos productivos y la aplicación de tecnologías limpias.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- Categoría 10ª. Almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, etc.).

Clase Garaje Aparcamiento:

- Categoría 11ª. Asociado a otros usos, sin explotación comercial.

- Categoría 12ª. Aparcamiento de explotación comercial, no asociado directamente a otros usos.

4.8.3. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

A.- En general, las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia con relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezca el presente Plan General de ordenación Urbana.

B.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

C.- Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado 4.8.1. anterior son las que exponen en la siguiente tabla:

- Categoría 4ª. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio. Esta Categoría queda expresamente prohibida en todo el término municipal de San Felices de Buelna.

Clase Industria Agropecuaria:

- Categoría 5ª. Industria de transformación agropecuaria.

Clase Industria Extractiva:

- Categoría 6ª. Industria extractiva, que se desarrollará con carácter exclusivo en el medio no urbanizable.

Clase Industria Manufacturados:

- Categoría 6ª. Industrias manufacturadas, obtención de productos como resultante de la transformación industrial de ciertas materias.

Clase Almacenamiento:

- Categoría 7ª. Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.

- Categoría 8ª. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.

- Categoría 9ª. Almacenamiento de productos agrícolas.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

LÍMITES DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES

CATEGORÍA	SUELO URBANO				SUELO NO URBANO			
	Edificio no exclusivo							
INDUSTRIAL	Cualquier Planta	Planta baja	Edificio exclusivo	ZONA INDUSTRIAL				
	Planta							
1ª	300	500	libre	libre				
	0.05	0.05	0.1	0.1				
	5	10	60	60				
2ª	-----	500	libre	libre				
	-----	0.085	0.1	0.1				
	10	10	90	90				
3ª	-----	-----	-----	las naves existentes				
	-----	-----	-----	-----				
	-----	-----	-----	-----				
4ª y 6	-----	-----	-----	-----				
	-----	-----	-----	-----				
	-----	-----	-----	-----				
5ª	-----	-----	-----	-----				
	-----	-----	-----	-----				
	-----	-----	-----	-----				

Con la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.

Debiendo de tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
- La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas directamente ni funcionalmente al proceso productivo.
- Excepcionalmente, los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.
- D.- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.
- E.- Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente del presente Plan.
- F.- Cuando la superficie de producción y/o almacenaje destinados a tal fin la actividad dispondrá de:
 - Una zona de carga y descarga de 32 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.
 - Una plaza de aparcamiento de 15 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 2,5 metros por cada 200 m² construidos o fracción destinados a tal fin. Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- Categoría 2ª. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balandines, etc.), areneros y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.

- Categoría 3ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

Clase Protección:

- Categoría 4ª. Franjas de protección de vías de comunicación constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

- Categoría 5ª. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

4.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en el presente Plan General, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfnas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 10% de la superficie de la zona verde privada en este último caso.

Los espacios libres y zonas verdes habrán de reunir las características funcionales

caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

G.-La construcción de plantas de tratamiento o eliminación de residuos, así como de industrias peligrosas y almacenes de productos tóxicos o inflamables estará sujeta a su aprobación por el Ayuntamiento y por la Comisión Regional de Urbanismo.

No se incluyen en este tipo de industrias las instalaciones para la depuración de aguas y la venta de combustibles en aquellas zonas en las que estén expresamente permitidas.

ART. 4.9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.9.1 Definición y categorías.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Jardines y Juegos de Niños:

- Categoría 1ª. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

El viario deberá cumplir la Normativa sectorial, estatal y/o autonómica, que le sea aplicable en función de su rango y titularidad, en particular el *Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación (CTE)*, de 17 de marzo de 2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

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

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

Siempre que la separación entre la calzada, incluidas bandas de aparcamiento si las hubiera, y el límite del espacio viario fuese igual o superior a 2'5 metros, se preverá la plantación de protección y riego de arbolado ornamental de alineación, en especies idóneas con una separación adecuada. Dicha previsión se contemplará también cuando la anchura de la franja referida más la banda de aparcamiento sea igual o superior a 4'25 m.

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.

Se dispondrá de iluminación artificial que asegure un nivel medio de 20 lux y mínimo de 15 lux.

Los accesos rodados a parcelas y/o edificios se producirán mediante rebajes de acera de ancho máximo de embocadura no superior a 3'50 metros que no podrán alterar la rasante transversal de la acera en más de 50 centímetros de anchura desde la cara vista del bordillo.

y de accesibilidad que la legislación determina. Los proyectos de urbanización de espacios públicos deberán incorporar las prescripciones técnicas y de diseño establecidas legalmente en materia de accesibilidad, y en especial las contempladas en 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*.

ART. 4.10. USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

4.10.1. Definición.

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) así como los relacionados con algún modo de transporte (paradas de autobuses).

ART. 4.11. USO DE RED VIARIA.

4.11.1. Definición.

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Viario público

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- 2'5 x 5 metros, si son en línea.
- 2'2 x 4'5 metros, si son en peñe o batería.

Y se efectuarán las reservas establecidas en el *Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación (CTE), de 17 de marzo de 2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad* con dimensiones mínimas de:

- 3'6 x 5 metros.

- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido, los valores anteriores se ampliarán a 370 cm., 600 cm. y 450 cm., respectivamente.

En ningún caso, en el suelo urbano se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas, excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Viarío privado

Comprende todo tipo de viario privado que sirva para asegurar condiciones de acceso a edificios.

No obstaculizará el acceso peatonal a los edificios, que deberá poder realizarse por espacios distintos de los destinados a tráfico rodado.

El diseño de aceras e intersecciones suprimirá las barreras arquitectónicas que impidan su uso por minusválidos, conforme con la Normativa sectorial aplicable.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Peditonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

- Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinada a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peditonal sobre el resto de los modos citados.

4.11.2. Condiciones particulares.

El viario se ajustará en el suelo urbano a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente del presente Plan General de Ordenación Urbana, y en el suelo rústico a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles, respetando en todo momento lo establecido por la Ley de Cantabria 5/1996.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los galibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, en el suelo urbano y el urbanizable, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Además de la general referencia al sometimiento a la Ley de Carreteras de Cantabria, en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico las servidumbres de carreteras consistirán en una zona de protección delimitada interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por una paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de dieciocho (18) metros para carreteras primarias, catorce (14) metros para las secundarias y diez (10) metros para las locales, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera. La referida paralela constituye al mismo tiempo la línea de la edificación.

En suelo urbano atravesado por viario autonómico y tan sólo en presencia de edificaciones en las márgenes de las carreteras que definan alineaciones consolidadas, estas definirán las distancias de la edificación, a partir de los criterios señalados en la Ley.

Accesos

Dado que por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda se pretenden limitar al máximo los futuros accesos, en los terrenos clasificados como Suelo Urbano de nueva creación y Suelo Urbanizable, los caminos de acceso deberán ser independientes de la carretera autonómica, definiendo los mismos a partir de los viales existentes en el suelo urbano ya consolidado, y deberán evitar al máximo nuevas conexiones con las carreteras autonómicas. Con carácter general, no se autorizarán nuevos accesos.

Segregaciones

Para otorgar licencias de segregación de fincas colindantes a carreteras autonómicas será necesario obtener el informe favorable previo y vinculante de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, teniendo en cuenta que con carácter general:

Dispondrá de iluminación artificial que asegure un valor medio de 7 lux y mínimo de 5 lux.

Características de las principales vías autonómicas.

En el caso del municipio de San Felices de Buelna, la relación de carreteras autonómicas es la siguiente:

CA-170 Los Corrales de Buelna-Puente Viesgo, perteneciente a la red primaria
CA-701 Acceso a Sopenilla, perteneciente a la red local.

Existe una carretera local (antigua CA-702) de acceso a Tarriba.

Las citadas carreteras se consideran como **Sistema General Viario** en el PGOU.

A continuación se incluyen en la siguiente tabla las características de estas vías con datos que corresponden al año 2000:

CARRETERA	LONGITUD TOTAL KM	LONGITUD EN EL MUNICIPIO	IMD AÑO 2000	% PESADOS
CA-170	11,300	6,900	5325	6
CA-736	5,350	5,350	-	-
CA-701	0,700	0,700	409	2
Acceso a Tarriba	0,600	0,600	N.D	N.D

La carretera CA-170 tiene un nuevo trazado, realizando una variante para la entrada al municipio desde Barros.

Zona de protección.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- La segregación de las parcelas no debe dar origen a nuevos accesos.
 - El acceso de la finca matriz será el acceso para las restantes parcelas segregadas.
 - En el caso de que sea necesario modificar el acceso de la finca matriz, dicha modificación se hará de forma que atienda adecuadamente a las parcelas segregadas, pero será el único para todas ellas.
- Publicidad
- El artículo 22 de la Ley de Carreteras de Cantabria dispone que "queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible, de las carreteras regionales".
- Nuevos viales
- Se procurará evitar que los planes especiales de suelo rústico hagan la apertura de nuevos viales, debiendo articular su desarrollo sobre los viarios estructurantes existentes, y garantizar que no se colonicen terrenos con pendientes no adecuadas para la edificación o la vialidad, debiendo contemplarse estos aspectos en la memoria justificativa de su ordenación.
- ART. 4.12. USO AGRARIO.**
- 4.12.1. Criterios orientadores.**
- ACTIVIDADES AGRARIAS.-
- a) Incrementar la capacidad productiva y la calidad actual mediante la mejora de las infraestructuras y el fomento de métodos de producción compatibles con las exigencias de conservación.
- b) Incentivar la utilización de abonos orgánicos y favorecer la agricultura biológica y la lucha integrada para el control de plagas y enfermedades, con vistas a reducir el uso de productos químicos en la agricultura.
 - c) Procurar que las instalaciones agropecuarias se localicen en aquellos lugares donde no se dañe la calidad de las aguas, tanto superficiales como subterráneas. Si existieran instalaciones ya construidas en las condiciones indicadas, se dispondrán los medios para que los vertidos sean depurados.
 - d) Potenciar las acciones que aumenten la diversidad estructural y paisajística.
 - e) Las estabulaciones existentes y consolidadas en el núcleo urbano sólo podrán ser conservadas, mientras permanezca la actividad en ellas por parte del titular de las mismas. Una vez cesada la actividad por el titular deberán dismantelarse. Queda prohibido la realización de cualquier obra de ampliación o de aquella que no suponga el mantenimiento de las dimensiones y tipología de la estabulación.
- ACTIVIDADES FORESTALES.-
- a) Velar por el buen estado fitosanitario de las masas forestales empleando, en la medida de lo posible, la lucha biológica.
 - b) Promover la redacción de Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos para regular el aprovechamiento de las masas y su regeneración, poniendo especial cuidado con las actividades a desarrollar en las zonas que presenten mayores riesgos de erosión o deslizamiento.
 - c) Dar preferencia al incremento de rentabilidad de las repoblaciones productivas antes de aumentar su superficie.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Dentro del uso agrario se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).

- Categoría 2ª. Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.

- Categoría 3ª. Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieren edificaciones especiales.

- Categoría 4ª. Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

4.12.3. Condiciones de habitabilidad e higiene.

Las redes de distribución, saneamiento y depuración se regirán por las siguientes condiciones:

A.- Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por este Plan General de Ordenación Urbana relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente la Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de diciembre.

B.- Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación natural adecuadas.

C.- Se prohíbe la evacuación de vertidos de animales a la red general de saneamiento.

D.- No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.

d) Garantizar que los tratamientos y repoblaciones se efectúen mediante el empleo de aquellas técnicas que impliquen una menor alteración del equilibrio edafológico y ecológico. Asimismo, las actuaciones silvícolas favorecerán las condiciones para la supervivencia de las distintas especies animales y vegetales.

e) Potenciar la diversidad estructural y específica de las masas forestales.

f) Tender a que la implantación de cultivos forestales se realice sobre terrenos marginales o de escaso valor ecológico.

g) Favorecer el uso de determinados espacios de los montes públicos para el desarrollo de actividades recreativas o de uso público, siempre que sean compatibles con la conservación de los mismos.

h) Prestar atención a la prevención y extinción de incendios, mejorando los equipamientos existentes, elaborando Programas de Actuación y procurando que los titulares de los montes adopten las medidas necesarias para tal fin.

Para la protección de los recursos hídricos, se prohíbe la desecación de charcas, lagunas, marismas o cualquier otro tipo de humedal, así como su relleno, aterramiento o drenaje. Quedarán excluidas las labores habituales de avenamiento en los terrenos sometidos a aprovechamiento agropecuario tradicional, previa autorización expresa.

4.12.2. Definición y categorías.

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

ART. 4.14 DOMINIO PÚBLICO FORESTAL

El Monte Tejas y Dobra Nº 363-Bis del Catálogo de Utilidad Pública representan el Dominio Público Forestal del Municipio de San Felices de Buelna y está sometido a los principios y regulación que determina la Ley de Montes, así como los instrumentos de gestión que se desarrollen.

Según lo establecido en el artículo 108.1 a) de la ley 2/2001 estos montes poseen la condición de Suelo Rústico de Especial Protección dentro de las categorías de Ecológico y Forestal.

E.- En función de la situación en suelo urbano, urbanizable o rústico, cumplirán todas las condiciones establecidas en el presente Plan General de Ordenación Urbana para cada clase de suelo.

ART.4.13. CAUCES FLUVIALES.

Constituyen el Dominio Público Hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

c) Los techos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar una vez que, fuera de la planta de producción, se incorporen a cualquiera de los elementos señalados en los apartados anteriores.

Riberas.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- *Parcela* (se describe en el siguiente artículo).

- *Manzana* (se describe en el siguiente artículo).

- *Unidad de Actuación o Unidad de Ejecución*. Es el ámbito de actuación delimitado por el Plan a efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano o urbanizable, con objeto de permitir la distribución justa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, sin perjuicio de las posteriores delimitaciones que con esta misma denominación efectúen los planeamientos parciales que desarrollen el Plan de Ordenación.

- *Polygono de Ejecución*. Ámbito de actuación urbanística que en suelo urbano puede delimitarse para proceder a ejecutar parcialmente las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana.

- *Zona de Ordenación*. Corresponde a las superficies en que se divide la calificación urbanística de los Planes Parciales y del suelo urbano, en función del uso global que tengan, de su intensidad, de la tipología edificatoria homogénea y de las condiciones y tipos de edificación permitidos.

Con esta denominación y según la globalidad de los usos y la pormenorización en su caso, se concretan ámbitos de mayor o menor tamaño.

5.1.2. Aprovechamiento.

Se entiende por aprovechamiento urbanístico el conjunto de usos lucrativos permitidos por el planeamiento, cuantificados en función del uso y la intensidad previstos por aquél. A tal efecto el Plan señala coeficientes de homogeneización entre usos.

Se entiende por aprovechamiento urbanístico privatizable la superficie construable homogeneizada respecto al uso característico que el titular de un terreno puede

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

ART. 5.0. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente, salvo que se especifique en contrario.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción.

Por tanto, se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a los ámbitos.
- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

ART. 5.1. CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS.

5.1.1. Ámbitos de actuación.

Son áreas establecidas por el Plan a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de este Plan General de Ordenación Urbana de Planeamiento Municipal.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

DOTACIONAL PRIVADO 0'90
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA-RÉGIMEN GENERAL 0'72
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA-RÉGIMEN ESPECIAL 0'65

5.1.3. Densidad residencial.

Se entenderá por tal el número máximo de unidades de vivienda que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente en hectáreas, en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir dos tipos:

Densidad residencial bruta. Cuando se aplica el parámetro sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión, sistemas generales interiores o exteriores en su caso.

Densidad residencial neta. Cuando se aplique el parámetro sobre las superficies de los ámbitos, excluidos los sistemas generales, o sobre las superficies edificables de una zona de ordenación urbanística, parcela o manzana según el nivel de planeamiento de que se trate.

ART. 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

5.2.1. Alineaciones oficiales.

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del Plan General de Ordenación Urbana, o de los Planes y Proyectos que lo desarrollen.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

A.- Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.

incorporar a su patrimonio de acuerdo con lo que determine el planeamiento y previo cumplimiento de las cesiones, cargas y deberes legalmente establecidos. Se entiende por aprovechamiento medio de un concreto ámbito, el resultado de dividir su aprovechamiento urbanístico total por la superficie de dicho ámbito. Se calculará conforme a lo establecido en el art.125 de la LOTRUSCa.

La concreción del aprovechamiento se realizará de acuerdo con lo establecido en los arts. 123 al 128 de la LOTRUSCa.

A efectos de cómputo de aprovechamiento se considerará la totalidad de la superficie construida computable, independientemente de su posición respecto a rasante, bajo cubierta, vuelos y demás parámetros urbanísticos.

Se obtienen los valores tomando los precios fijados para el municipio en las distintas tipologías existentes en Cantabria de Vivienda con algún régimen de Protección Pública, VPP:

- ☐ Régimen protección Autonómica (VPP-RAC) 1.655'47 €/m2
- ☐ Régimen General (VPO-RG) 1.394'72 €/m2
- ☐ Régimen Especial (VPO-RE) 1.307'55 €/m2

De los datos estadísticos que publica la Secretaría de Estado para la Vivienda del Ministerio de Fomento se toma el precio del -primer trimestre de 2012- de la vivienda sin protección hasta dos años de antigüedad en Cantabria:1.785'30 €/m2 Con esos datos base, con los coeficientes de tipología y uso que utiliza el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria y ajustando los valores, se fijan los siguientes:

USO	COEFICIENTE
COMERCIAL Y OFICINAS	1'05
VIVIENDA SIN PROTECCIÓN USO HOTELERO Y DOTACIONAL	1'00
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA-RÉGIMEN AUTONÓMICO	0'85

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- Frente de parcela. Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas sobre la alineación oficial exterior que da frente a las vías públicas.

- Frente mínimo. Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma. Se entiende como tal el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

- Fondo de parcela. Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el linderio posterior de la parcela, medida perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcelas. El fondo de parcelas se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcelas en cada caso.

5.2.2. Parcela.

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

5.2.3. Parcela edificable. Parcela Neta.

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por el Plan General de Ordenación Urbana y, una vez efectuadas las cesiones correspondiente, es susceptible de ser edificada.

B.- Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al urbanizable desarrollado por el planeamiento parcial.

Pueden ser:

- Alineaciones exteriores. Son las líneas que separan los espacios libres de dominio y uso público de las zonas manzanas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.

- Ancho de calle. Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerando ello en el punto más desfavorable por manzanas.

- Alineaciones interiores. Son las líneas que, en las manzanas o parcelas edificables, delimitan las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retraqueos mínimos, distancias o separaciones mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.

- Alineaciones oficiales. Son aquellas alineaciones que han sido ratificadas por el Órgano competente comprobando las definidas por el planeamiento.

- Finca fuera de alineación. Es aquella en la que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, quedando la alineación oficial en el interior de la finca existente.

- Linderos. Son las líneas que delimitan las parcelas con otras parcelas.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

A.- La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

B.- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan.

C.- Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el artículo 196 de la Ley de Cantabria 2/2001, permitiéndose expresamente las divisiones horizontales.

D.- Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que de origen a parcelas inferiores a la mínima.

A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., en las diferentes zonas de ordenación definidas por este Plan General de Ordenación Urbana, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

A los efectos de los previsto en el punto B anterior, se conceptúa así mismo como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas y exclusivamente para usos residenciales unifamiliares, aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere, estando dividida la misma en dos partes, una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la Zona correspondiente de aplicación, y otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permite la ejecución de edificación

sobre rasante. La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable de la Zona de Ordenación que se considere.

Parcela Neta. Es aquella cuya superficie se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela una vez deducidas las superficies correspondientes a viario y cesiones obligatorias que no puedan ser privatizables, según medición real.

5.2.4. Espacios libres privados.

Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que, con independencia de la titularidad pública o privada, son de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento como máximo en un 40% de su superficie.

5.2.5. Espacios libres públicos.

Son los íntegramente del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público.

5.2.6. 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:

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana, tal como se describe en el párrafo anterior, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

5.2.8. Rasantes. Rasantes oficiales.

A los efectos del presente Plan General de Ordenación Urbana se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los Planos de Ordenación de las mismas o de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del citado Plan, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

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.

- 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.

- 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.

5.2.7. Manzana. Manzana edificable.

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

líneas exteriores de la edificación y la rasante del terreno, natural o modificada según las condiciones de la edificación.

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.

- 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.

En principio, y si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán las rasantes actuales en el suelo urbano de desarrollo directo a través de esta Normativa urbanística como rasantes oficiales.

Rasantes del terreno.

Se entiende por rasante la cota o sucesión de cotas que definen la elevación de un punto del terreno respecto del plano de referencia, distinguiéndose las siguientes clases:

- Oficiales: son los perfiles longitudinales del viario y espacios libres públicos definidos por el planeamiento en la cartografía y en los documentos oficiales vigentes.

- Actuales: son los perfiles longitudinales del viario existente que, mientras no se produzca modificación alguna, coinciden con las rasantes oficiales.

- Naturales: son las referencias altimétricas de la superficie de los terrenos no alteradas por ningún tipo de modificación.

- Teóricas: son las referencias de altura de la superficie de una parcela resultante de la unión de las alineaciones exteriores opuestas de manzana o, en su caso, de las alineaciones exteriores con las interiores vinculantes mediante superficies regladas.

- De proyecto: son las alturas asignadas por un proyecto al espacio libre de parcela y, en el caso de edificaciones, la definida por el encuentro entre las

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

ART. 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de ordenanza. Estas son:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y buena construcción.

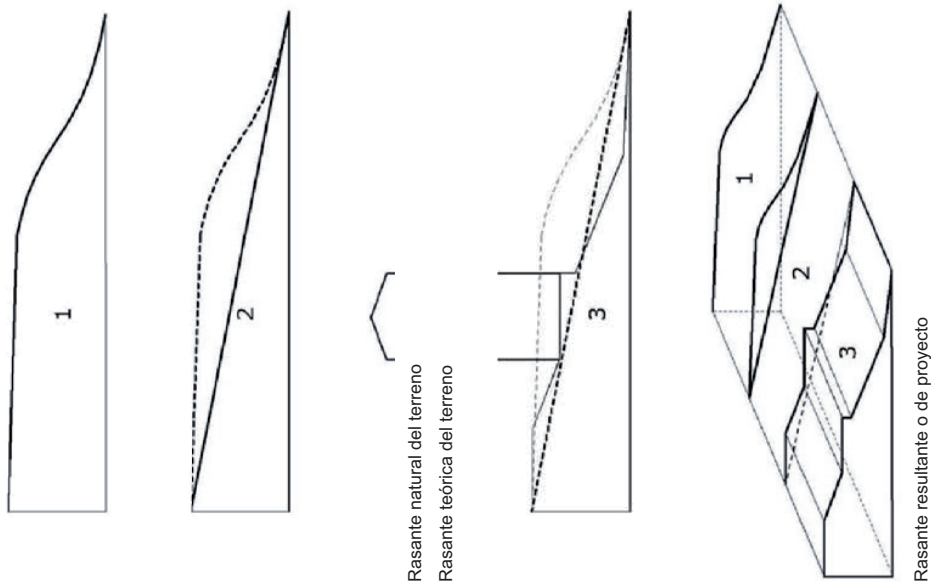
Estas clases de condiciones se desarrollan con carácter general a continuación.

ART. 5.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:

5.4.1. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza.



MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

5.4.3. Fachadas de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo, cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

5.4.4. Fachada exterior. Línea de edificación.

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

5.4.5. Alineación fija de fachada.

Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana, o de los planes que lo desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

ART. 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS.

5.5.1. Índice de edificabilidad superficial máxima.

Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por el Plan General de Ordenación Urbana a un ámbito edificable. Se expresa en m² construibles sobre cada m² de suelo.

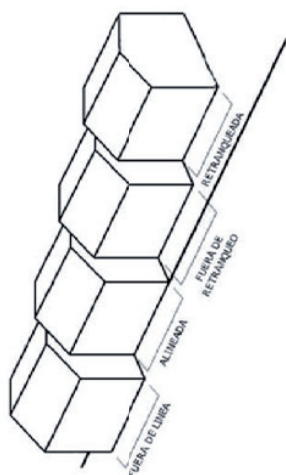


Fig. Posición de la edificación respecto a la alineación.

5.4.2. Retranqueos a linderos.

Se entiende por retranqueos a linderos la distancia mínima que debe de separarse la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.

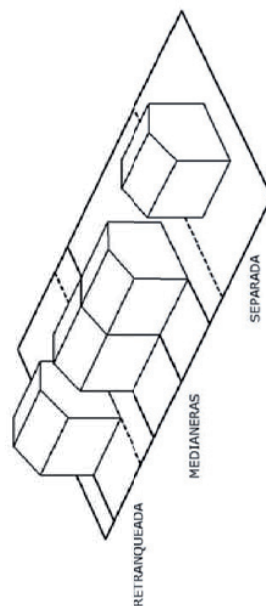


Fig. Posición de la edificación respecto a los linderos

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

C.- No computarán para edificabilidad los áticos siempre que sus características no cumplan con las normas de habitabilidad vigentes en cada momento para servir como habitación-dormitorio, aseo, cuarto de baño, salón o cocina, ni su altura sea superior a 1,50 m. Computarán, en todo caso, las superficies de altura superior a 1,50 m. y los departamentos que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad vigentes en cada momento. Se prohíben expresamente los buhardillones con más de 2,5 metros de largo.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A, B y C.

5.5.3. Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluida la situada bajo rasante y los cuerpos volados cerrados (no los aleros). Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de la parcela neta y edificable, expresándose en m².

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal.

Según el ámbito de actuación considerado en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

- Se considerará edificabilidad superficial neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.

- Se considerará edificabilidad superficial bruta y se aplicará sobre la superficie total del ámbito considerado, según la delimitación del mismo determinada por el Plan General de Ordenación Urbana.

5.5.2. Superficie máxima construible.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por el Plan General de Ordenación Urbana, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en m² y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A.- A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.

B.- Los sótanos no computarán cuando no sobresalgan del terreno más de un metro en ninguna de sus partes, y los semisótanos cuando no sobresalgan más de un metro en la cota de rasante inferior, siempre y cuando el forjado superior y el suelo del semisótano no forme escalonamiento ni pendientes, salvo en el suelo, la razonable para evacuar las aguas que pudiese entrar en su espacio cerrado, no superior nunca al 1%.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o linderos parcelarios distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

C.- Edificación pareada.

Construcción que posee una de sus caras unida a uno sólo de los linderos parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

D.- Edificación en bloque.

Construcciones que respondiendo a cualquiera de los tipos descritos en A, B y C puede o no tener su frente paralelo a la alineación oficial, y la edificación principal posee un fondo superior a 10 m., un frente mayor que 15 m. y una altura igual o superior a tres plantas computando como tal la planta baja.

5.6.2. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical medida sobre la fachada desde la rasante oficial hasta el punto más bajo de la cara inferior del forjado de alero. En calles urbanizadas con aceras públicas adosadas a la fachada, la altura se medirá desde la acera hasta el punto más bajo de la cara inferior del forjado de alero.

La altura se medirá en el punto medio de la fachada.

Si existiesen escalonamientos, con el fin de que el sótano o semisótano no sobresalga más de un metro (1m) de la rasante oficial, la altura del edificio podrá ser de un metro (1m) mayor a la altura máxima oficial, en la cota de rasante inferior, a fin de que el forjado de planta baja pueda tener la altura adecuada igual en toda la planta del edificio.

ART. 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN.

5.6.1. Tipos edificatorios.

Se entiende por tipos (o tipologías) edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por este Plan. Su elección se basa en los propios tipos existentes en el municipio que, o bien se han utilizado tradicionalmente o bien son de reciente aparición en áreas nuevas.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta Normativa Urbanística tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A.- Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los linderos parcelarios laterales.

En general, se puede decir que si la línea de edificación se localiza sobre la alineación oficial, y la tipología que se describe abarca a la totalidad de la manzana considerada, da lugar a las tipologías en manzana cerrada, y si la línea de la edificación se localiza retranqueada respecto de la alineación oficial, con independencia de la distribución zonal en el conjunto de la manzana considerada, da lugar a tipologías agrupadas en hilera o adosadas.

B.- Edificación aislada.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

La pendiente será generalmente la natural del terreno. Si hubiere modificación de la cota de la rasante natural del terreno, ésta tenderá a su adecuación a las cotas de rasante de las vías circundantes a la urbanización. Dicha adecuación será obligatoria en los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización y deberá ser aprobada por el Ayuntamiento.

5.6.3. Altura máxima de la edificación.

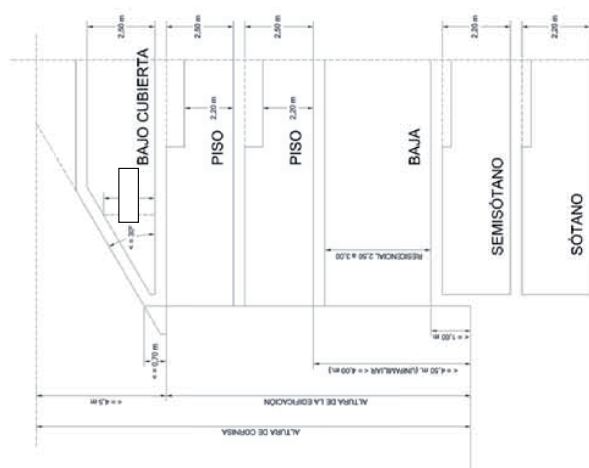
Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determine el presente Plan General de Ordenación Urbana, según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

5.6.4. Altura libre de pisos.

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.



A efectos de este Plan General de Ordenación Urbana se consideraran las siguientes plantas:

- Plantas sobre rasante.

Planta baja:

Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial se situará entre los valores +0,15 m. y +1,00 m.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Municipales, estime las condiciones en que se ha de considerar esta planta o fracción de planta.

A efectos del cómputo de edificación sobre rasante, computará la superficie que, considerándose planta baja según el párrafo anterior, quede delimitada por el polígono que una los puntos en que la cota de la cara del forjado de techo del semisótano a la rasante considerada sea de un metro.

Su altura libre no será inferior a 220 cm.

Sótano:

Es aquella cuyo techo terminado se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los 25 cm. por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre no será inferior a 220 cm.

5.6.5. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 20° sexagesimales y máximas de 30° sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas.

Su altura libre no será inferior a 250 cm. en todas las áreas.

Plantas altas o planta tipo:

Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja y su altura libre no será inferior a 250 cm.

Bajo cubierta o planta bajo cubierta:

Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de ésta.

A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo cubierta para usos vivideros, se considerará como superficie edificada la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 m.

- Plantas bajo rasante.

Semisótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de veinticinco centímetros (25 cm.) y menos de un metro (100 cm.). Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante -planta baja-, salvo que, por tratarse de terrenos con una pendiente natural superior a los 10° sexagesimales (17,63%) sea la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento quien, con base en el Informe de los Servicios Técnicos

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá destinarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso vividero. La cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m².°C (0,6 w/m².°C).

5.6.6 Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

A.- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

B.- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45° sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada.

Las condiciones de cubierta se definen en los croquis siguientes.

CVE-2016-4182

Technical drawing of a roof cross-section. The roof is labeled "FIBERGLASS ULTRALIGHT POLYMER". The roof height is indicated as 3.00 m Min. The roof width is indicated as 6.00 m Min. The roof slope is indicated as 25° Min. and 45° Min.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 2,50 m. desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.

Los cuerpos salientes se estudiarán individualmente según las necesidades y condiciones de las edificaciones existentes.

5.6.9. Elementos salientes.

Son elementos íntegramente de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior con las siguientes excepciones:

A.- Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m. respecto de la línea de fachada.

B.- Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m., dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 2,50 m. y que no tengan una longitud superior a 4,00 m. En cualquier caso, deberán retranquearse 0,30 m. del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

C.- Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 1 m. en cualquier caso. El vuelo no será inferior a 0,20 m.

5.6.7. Pared medianera. Línea medianera.

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianera.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberá tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por enfoscado o pintado.

Su uso y servidumbre atenderán a lo establecido en su caso en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

5.6.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tales a los elementos contruidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías y cuerpos edificadlos opacos) o abiertos (balcones).

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

5.6.10. Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A.- En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° sexagesimales a la alineación de la edificación, espacios aporticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 3,00 m., con una altura libre igual a la de la planta baja.

B.- Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 m. y su altura libre igual a la de la planta donde se localice.

5.6.11. Patios de luces y ventilación.

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios.

- *Patios cerrados.*

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio.

La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

Las dimensiones mínimas de los patios cerrados que tengan ventanas serán de 3 x 3 metros.

Las dimensiones de los patios interiores, correspondientes a paramentos con huecos de dormitorio o de cocina-comedor podrán reducirse a 2,70 m, a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas se incremente en la misma proporción en que se disminuya el otro lado.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación.

5.6.12. Acceso.

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Escaleras.

Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,90 m. en viviendas unifamiliares, 1,10 m. en edificios de viviendas (multifamiliar) y 1,20 m. en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

La iluminación y ventilación tendrá un mínimo de 1m², admitiéndose la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios centales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas.

En todos los casos, el diseño de barandillas de escaleras de uso público deberá resolver la seguridad de la población infantil, y a tal fin deberán tener una altura mínima de 0,95m con huecos entre barrotes o espacios al ojo de escaleras inferiores a 10cm, los barrotes horizontales prohibido.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumplan, entre 0,63 y 0,65m = $h + 2t$, siendo "h" la dimensión de la huella en metros, y "t" la altura de la tabica en metros.

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

- 0,20m > t > 0,14m
- 0,36m > h > 0,25m

La altura mínima de cabezada será de 2,10m.

Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas, tendrán un ancho mínimo de 2,40 m. y una altura libre mínima de 2,50 m., y en viviendas unifamiliares 1,00 m. de ancho y 2,40 m. de altura.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,90 metros y una altura libre máxima de 2,70 metros.

En el caso de que sean de material metálico, deberán miniarse o metalizarse y mantenerlas limpias.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante, si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños), o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

La movilidad o comunicación vertical entre espacios comunitarios de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, habrá de realizarse, como mínimo mediante rampa o ascensor accesible o practicable.

Zonas comunes.

El ancho mínimo de los pasillos en las zonas comunes de las edificaciones será de 1,20 mínimo, salvo que condiciones de evacuación indiquen un ancho superior, y de 1,50 m en accesos a viviendas.

5.6.13. Cerramientos exteriores.

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

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

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfocarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas suaves de color, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación. Los materiales a utilizar en las viviendas serán: pintura suave de color, ladrillo rústico en zonas puntuales decorativas, piedra arenisca concertada, carpintería de madera para pintar o teñir, cubiertas de teja cerámica con acabado rústico únicamente, salvo las naves industriales.

En los edificios de uso público es de obligado cumplimiento el Código Técnico de la Edificación en lo que se refiere a normas de accesibilidad.

En todo caso, en las escaleras se cumplirán las siguientes normativas:

- DB-SI Seguridad contra Incendios.
- Real Decreto 485/1997 de 14 de Abril sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.

Rampas.

Son elementos que permiten conectar físicamente los diferentes niveles de forjado del edificio mediante planos inclinados continuos.

La altura mínima de cabezada en las rampas será de 2,20m.

En los edificios de uso público, las rampas deberán cumplir las condiciones que se establecen en el Código Técnico de la Edificación.

Huecos de comunicación vertical.

Corresponden a los huecos que existen dentro de la edificación, para ubicar las instalaciones necesarias que comunican las diferentes plantas, tales como ascensores, montacargas, montaplatos etc.

Será obligatoria la instalación de ascensor en los edificios de uso público, definidos en el Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, Código de Accesibilidad, los ascensores deberán cumplir las siguientes condiciones: estipuladas en su articulado.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- Cerramiento exclusivo mediante un muro. En este caso, se emplearán únicamente materiales de apariencia natural:

- Madera (toda la estructura o como cubierta).
- Piedra de mampostería.
- Combinación de muro y cierre de malla metálica verde en la parte superior.
- Otros materiales similares que cumplan con los objetivos establecidos (armonía con el paisaje, aspecto natural), previa justificación.

2ª.- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.

3ª.- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

4ª.- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5ª.- En el Suelo Rústico, en el empleo de vegetación, en cualquier caso, deberá plantarse un seto de especies vegetales con los siguientes condicionantes:

- El seto se plantará a lo largo de todo el cerramiento, creando una pantalla continua.
- Su altura final superará la del cerramiento.
- Sólo se emplearán especies autóctonas (árboles y arbustos).

B.- Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color moreno rústico. Tan sólo se permite el uso de placas de chapa plegada en ejecuciones de cubrión de cubierta en las edificaciones industriales.

C.- Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

1ª.- Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, a base de elementos opacos con fábricas de piedra de mampostería concertada de 1,20 m de altura, vallas de postes y travesaños de madera de 1,20 m de altura y, entre parcelas medianeras, cierres de cobertura vegetal con base de malla metálica de 1,60 m de altura. En las zonas correspondientes a las puertas de acceso a la finca desde la calle está permitido recrecer el cerramiento hasta 1,60 m.

En el Suelo Rústico, los cerramientos de parcela no podrán ser opacos nada más que en su base con una altura máxima de 20 cm. sobre la rasante de cualquier punto de su recorrido, y con una altura máxima total de 1,50 m. de cierre con elementos diáfanos y permeables a vistas, como por ejemplo, setos vegetales, mallazos, cerrajería, alambrado sin púas, etc. Quedan expresamente prohibidos los cierres con alambre de espino.

En el Suelo Rústico, los cerramientos de las fincas serán de alguno de los siguientes tipos:

- Cerramiento exclusivo mediante el empleo de vegetación o vegetación y cierre de malla metálica de color verde, incluidos los postes.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

También exigirán la presentación de la documentación necesaria para el cumplimiento del Real Decreto 1627/97 sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción, exigiéndose el Plan de Seguridad en los siguientes supuestos:

- a) En obras de 450.759 euros o más de Presupuesto de Ejecución por contrata, incluido el proyecto, y además
- b) En obras con más de 30 días de duración estimada y que empleen simultáneamente, en algún momento, más de 20 trabajadores.
- c) En obras en que el volumen de mano estimada, entendiéndose por tal la suma de los días de trabajo del total de los trabajadores, sea superior a 500.
- d) En túneles, galerías, conducciones subterráneas y presas.

En el caso de que la autoridad competente modifique estas exigencias, dejarán de aplicarse estos cuatro supuestos, pasándose a asumir los nuevos criterios.

6ª.- En el Suelo Rústico, se incluirá al menos un paso diáfano inferior en cada uno de los lados que constituyan el cerrado, con el fin de garantizar un mínimo de permeabilidad faunística.

5.6.14. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, se aconseja la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

5.6.15. Condiciones interiores de los locales.

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo (1/8) y un sexto (1/6), respectivamente de la superficie que tenga el local que se considere.

No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en el presente Plan General de Ordenación Urbana para cada uso en concreto.

5.6.16. Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación, de obligado cumplimiento, y de la restante

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

ART. 6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano.

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

6.1.1.

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente Normativa Urbanística, y atenderá a lo especificado en el art. 6.6 de este Capítulo.

6.1.2.

En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas normas, el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o en Urbanizable.

- Red de caminos en Suelo Rústico.

- Sistema de espacios libres y zonas verdes.

- Espacios libres en parcela de equipamientos.

ART. 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO.

Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo y transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

6.2.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General de Ordenación Urbana, debiendo cumplir en todo momento lo estipulado en la Ley de Cantabria 5/1996.

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

- Sistemas generales propuestos en este Plan General
 - Aceras: 1,80 m libres de cualquier obstáculo a cada lado del vial.
 - Viales: 2 carriles de 3 m.

- Carreteras autonómicas

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 12%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien, por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al sol intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, homigén ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo en su color

- Aceras: 1,80 m libres de cualquier obstáculo a cada lado del vial.
- Viales: 2 carriles de 3 m.

- Viales terciarios

- Aceras: 1,80 m libres de cualquier obstáculo a cada lado del vial.
- Viales: 2 carriles de 2,50 m.
- La separación del eje de la carretera al punto más saliente de la fachada será de 4,50 m.

Las previsiones anteriores podrán ser reducidas de forma justificada, siempre que tal modificación cumpla en todo momento lo establecido la Ley de Cantabria 5/1996.

6.2.2. Tránsito peatonal y de vehículos.

El ancho de las aceras marcado en los Planos tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de este Plan General, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la Corporación Municipal una vez sometida a un mes de información pública y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse.

6.2.3. Materiales y tratamientos.

A.- Sendas públicas para peatones.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta limpieza de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C.- Calles con separación de tránsito.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien, con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso, el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m. ni menor de 0,12 metros, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

En aquellas vías en que el ancho del área dominado por el peatón (aceras) sea superior a dos metros (2 m.), se incorporará una banda de ancho variable como transición material entre la calzada y dicha acera, realizada con canto rodado de tamaño superior a 80 mm., empedrado de cualquier otro tipo, etc.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,00 m., diferenciándose por diferencia de cota. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,25 m. en el 60% de su longitud, ambos planos de tránsito, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.

natural (rojo o pardo, y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 80 mm., adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

B.- Calles de coexistencia.

Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación de vehículos del reservado para el peatón, con inclusión de bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se determina como condición material para la totalidad del término municipal que los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones a su nivel de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria.

Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamientos, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6.2.4. Vados permanentes.

Los vados permanentes autorizados deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm., y rampa con un desarrollo no inferior a los 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

6.2.5. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurrendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

6.2.6. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a cinco metros (5 m.).

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 m. de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 m. en caso en que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojoneros para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o suelo-cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos más bajo de la red viaria.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. de diámetro y de 1 m. de longitud que facilite el rindimiento de agua de riego.

ART. 6.3. RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO RÚSTICO.

6.3.1. Carreteras.

Los márgenes de carreteras que discurren por el término municipal de San Felices de Buena están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras para aquellas de titularidad estatal, y a las que determina la Ley 5/96, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Esta última define una zona de dominio público de 3 m. de anchura a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando una zona de protección delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de 18 m. para carreteras primarias, 14 m. para carreteras secundarias y 10 m. para las locales.

6.3.2. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 11 m. medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al señalado a continuación.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de alimentación serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones de la edificación sea superior a 5 m. En caso contrario, y siempre que no se trate de áreas urbanas sometidas a medidas de protección específicas en que se tratarán de la forma antes descrita, las luminarias o puntos de alumbrado podrán alimentarse mediante red que vaya grapada a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

6.2.7. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques construidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorques o borde de área terraza y alineaciones oficiales será de 1,00 m.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro (1,00 m.), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 m. y 6,50 m. dependiendo de las especies a plantar, conciliando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

6.4.4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

6.4.5. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

6.4.6. Infraestructuras.

Las redes de infraestructuras se adecuarán a lo señalado en el siguiente art. 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

ART. 6.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

6.4.1. Alineaciones.

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan General de Ordenación Urbana.

6.4.2. Topografía.

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

6.4.3. Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

6.4.7. Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

ART. 6.5. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento del CTE y R.T.2. Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios. CEPREVEN).

ART. 6.6. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTOS.

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el art. 6.7. y las que a continuación se detallan:

6.6.1. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.

- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,50 metros de longitud por 2,20 m. de anchura como valores mínimos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

6.6.2. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,40 m. ni perjudicar la estética del espacio exterior.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

ART. 6.7. BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.

6.7.1. Alumbrado público.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

En calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia de entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resalles del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m. y hasta una altura de 3,40 metros, y la disposición de pavimentos deslizantes en periodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

6.6.3. Vegetación.

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.

En estos casos, se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales, salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

SECTOR RESIDENCIAL		SECTOR AGROPECUARIO O INDUSTRIAL	
Nº acometidas conectadas	Coefficiente de simultaneidad	Nº parcelas suministradas desde centro de transformación	Coefficiente de simultaneidad
1	1	1	1
2	95	2	1
3	90	3	95
4	85	4	95
5	80	5	90
6	75	6	90
7 y mayor	70	7	85
		8	85

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

6.7.3. Abastecimiento de agua potable.

cruces y en punto singulares de la calzada. Iluminación de los alrededores de la misma.

-En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

-Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación alejada o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes), así como conectados a tierra, bien sea mediante pica individual, o bien tendido al efecto.

6.7.2. Distribución de energía.

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicará para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³ en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³ se considerará piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³, se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal.

6.7.4. Red de distribución de agua. Red de riesgo. Hidrantes contra incendios.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 5 atmósferas. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse entre otros la fundición dúctil o gris, el acero, el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad. Para la red principal se restringirá el uso a la fundición.

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones será a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, así como todos los proyectos de redes de agua potable deberán de cumplir las normas de abastecimiento de agua.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios de calidad de consumo humano.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo éste último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación con aquél.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios, para áreas industriales y residenciales de alta densidad de población, y de 200 m.l., en idénticas condiciones, para áreas residenciales unifamiliares de baja densidad (menor o igual que 15 viviendas por hectárea).

6.7.5. Red de evacuación y saneamiento.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos, la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 m., hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales, y en cualquier caso cada 50 m. de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución de 5 : 1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m./sg., pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/sg. a fin de evitar deposiciones de material y estancamiento, caso de

En cualquier caso, los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanquidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberá sobrepasar los valores de 0,6 m./seg. como velocidad mínima de circulación y 2,50 m./seg. como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a 1 m. medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 0,60 m., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 50 mm.

A efectos de cálculo de la demanda de agua, se establece un mínimo de 200 litros por habitante y día al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4. Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 5 m.c.a.

En todas las unidades de ejecución se prevenirán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el Servicio Municipal o Regional contra incendios a que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 m.l. entre dos

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

En el Suelo Urbano se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertidos no conectados a la red municipal, salvo en los casos previstos en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

En Suelo Rústico la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "irihoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4 : 1 (el primero cuatro veces superior en volumen al segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

Para poderse autorizar la instalación de pozos sépticos o similares, se deberá justificar la imposibilidad de conectarse a la red de saneamiento municipal.

El diseño de los pozos sépticos deberá realizarse de manera que se cumplan los criterios de calidad previstos para las "zonas sensibles" en el Real Decreto 509/96, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto 11/95, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

En cualquier caso, cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 m³ para ramales inferiores a 0,3 m. de diámetro y de 1,00 m³ para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado para secciones de hasta 0,60 m. de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones podrán ser encorchetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitosas.

Podrán utilizarse también tuberías de policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles.

En cualquier caso, los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones.

En las conducciones y alcantarillas colectoras, la sección nominal mínima será de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m. En este último supuesto, las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m. medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atravesase áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 metros.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

d) En el tratamiento de las aguas residuales se tenderá a cumplir los objetivos de calidad más estrictos, desde el punto de vista ambiental, de entre las normativas técnicas existentes.

e) Prohibir los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin un tratamiento previo, salvo que concurren todos los supuestos siguientes:

- Que tales vertidos no supongan riesgo para la red general por su naturaleza, concentración o régimen de vertido (oscilación del caudal)
- Que los vertidos no incidan sustancialmente, por sí mismos o en combinación con otros, en la eficacia o funcionamiento de la depuradora de la red.
- Que no contengan elementos tóxicos en cantidad tal que supongan un peligro para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final. En este sentido, los vertidos no deberán contener elementos que impidan la utilización de los lodos en la agricultura, según lo establecido en las normas sectoriales vigentes al efecto.

La Administración o los órganos competentes promoverán la adopción de las medidas precisas para mejorar y renovar las conducciones de distribución de agua, en particular las destinadas a impedir las pérdidas.

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo Rústico deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de las zonas que produzcan vertido lo permitan.

Se realizará un seguimiento de la calidad de las aguas del vertido mediante el correspondiente muestreo homologado a cargo del promotor, tomando como referencia los parámetros, las unidades y los métodos de medición especificados en el referido Real Decreto 11/95.

En cualquier caso, se instalará una arqueta antes del punto de vertido para poder proceder, por parte de los Técnicos de la Administración, a la toma de muestras cuando se considere necesario.

El promotor estará obligado a conectarse a la red de alcantarillado, una vez que ésta se desarrolle.

Las redes de distribución, saneamiento y depuración se regirán por las siguientes condiciones:

- a) Favorecer la reutilización del agua y la racionalización de su consumo.
- b) Incentivar la instalación de tratamientos blandos con menos gastos de explotación y un mantenimiento más sencillo para las viviendas o instalaciones aisladas, cuya integración en las redes municipales no sea técnicamente posible o resulte muy costoso. En cualquier caso, dichos sistemas deberán garantizar que no suponen riesgo significativo para la calidad de aguas.
- c) Dotar a todos los núcleos de población de los sistemas de depuración de aguas residuales más idóneos, en función de su volumen de población actual, de las previsiones de crecimiento futuro y de las variaciones estacionales.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

7.1.1.

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otros, el arquitectónico.

7.1.2.

Si bien, toda la Normativa Urbanística establecida por el Plan General de Ordenación Urbana se dirige a estos fines de protección, en el presente Capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

A.- Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.

B.- Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.

C.- Protección del patrimonio edificado.

7.1.3. Responsabilidad.

La responsabilidad de la apariencia y conservación, tanto del medio natural, como del medio urbano, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consecuentemente, podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en este Plan.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo, y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

ART. 7.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

7.2.1. Protección medioambiental.

Este Planeamiento regula de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

b) Normas de protección.

Previamente a cualquier delimitación de un ámbito espacial para utilizarlo como vertedero de residuos incluidos los residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos tal y como establece el Decreto 102/2006, de 13 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Residuos de Cantabria 2006-2010. Dicha competencia, corresponde a la Administración Autonómica, si bien el Ayuntamiento podrá establecer ordenanzas complementarias y/o de gestión diferida.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de residuos de las distintas clases se establecerán de acuerdo con lo preceptivo en los Planes Sectoriales de Residuos elaborados en el marco del Decreto 102/2006, de 13 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Residuos de Cantabria 2006-2010.

c) Regulación específica.

Los vertidos sólidos quedan regulados por la regulación legal aplicable. No obstante, para los vertidos de tierra y escombros autorizados, se establece la obligación por parte del promotor de depositar una fianza que garantice que dichos vertidos se han producido en vertedero autorizado y responden a obras que cuenten con licencia. Dicha fianza se regulará de acuerdo con las determinaciones que al efecto establezca el Ayuntamiento.

7.2.3. Vertidos líquidos de aguas residuales

a) Regulación específica.

- Gestión de residuos.
- Contaminación Luminica
- Protección contra la contaminación atmosférica.

7.2.2. Vertidos sólidos (basuras). Protección de la vegetación.

En los nuevos desarrollo urbanísticos se asegurará el cumplimiento, en todos sus puntos, de la Ley 10/1998, de 21 abril, de Residuos (BOE 22 abril 1998, núm. 96), Norma reguladora en materia de residuos, así como el Decreto 102/2006, de 13 octubre que aprueba el Plan de Residuos de Cantabria 2006/2010, en la Ley 8/1993, de 18 de noviembre, del Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Cantabria así como la Ley 2/2002, de 29 de abril, de Saneamiento y depuración de las aguas residuales de Cantabria, y el resto de normativa vigente.

a) Clasificación de vertidos.

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido, se clasifican en:

- **Residuos de tierras y escombros.** Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades propias del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente, con independencia de autorizaciones que el Ayuntamiento solicite a la Consejería de la Comunidad Autónoma de Cantabria, competente en la materia.

- **Residuos orgánicos.** Son aquellos que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radioactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

correcto funcionamiento del sistema o dificulten los trabajos de su conservación o mantenimiento.

b. Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.

c. Aceites y gases flotantes sólidos o semisólidos.

d. Sustancias sólidas potencialmente peligrosas.

e. Gases o vapores combustibles o inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

f. Materias que, por razón de su naturaleza, propiedades o cantidades, por sí mismas o por integración con otras puedan originar:

- Cualquier tipo de molestia pública.
- La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
- La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza mantenimiento o funcionamiento del sistema.

g. Materias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran cualquier propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales del sistema o perjudicar al personal encargado de su limpieza y conservación.

h. Residuos de naturaleza radioactiva.

Las aguas residuales no podrán verse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en la Ley 2/2002, de 29 de abril, de Saneamiento y depuración de las aguas residuales de la Cantabria y en su reglamento, y por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, como Organismo responsable de Cuenca.

También se deberá cumplir, la Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de Marzo de 1963 Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales y el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

El Excmo. Ayuntamiento de San Felices de Buelna deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales. Asimismo, deberá establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

b) Normas de protección.

Todas las implantaciones urbanísticas, deberán garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan las establecidas en la Legislación vigente, y concretamente estarán prohibidos los vertidos de:

- a. Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños tales que, por sí solas o por integración con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

i. Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico o un control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

j. Los que por sí mismos o a consecuencia de transformaciones químicas o biológicas que se puedan producir en la red de saneamiento, den lugar a concentraciones de gases nocivos en la atmósfera de la red de alcantarillado superiores a los siguientes límites:

- Dióxido de carbono: 15000 ppm.
- Dióxido de azufre: 5 ppm.
- Monóxido de carbono: 25 ppm.
- Cloro: 1 ppm.
- Ácido sulfhídrico: 10 ppm.
- Ácido cianhídrico: 4,5 ppm.

k. Residuos sanitarios definidos en la vigente normativa en esta materia.

l. Residuos sólidos o semisólidos generados por sistemas públicos de saneamiento y depuración.

m. Residuos de origen pecuario.

Y estarán limitados los siguientes vertidos según los valores límites que se indican:

Parámetro (1)	Valor límite	Unidad
Temperatura	40	°C
pH	5,5-10	U _{pH}
MES	1000	mg/l
DBO5	750	mg/l O2
DQO	1500	mg/l O2
Acidos y grasas	250	mg/l
Cloruros	2500	mg/l Cl
Conductividad	6000	nS/cm
Sulfatos	20	mg/l SO4
Sulfuros totales	1000	mg/l S2 -
Fósforo total	3	mg/l P
Nitratos	50	mg/l NO3 -
Amonio	100	mg/l NH4+
Cianuros	100	mg/l CN -
Fenoles totales	3	mg/l C6H5OH
Fluoruros	5	mg/l F
Aluminio	12	mg/l Al
Arsénico	20	mg/l As
Bario	1	mg/l Ba
Boro	10	mg/l B
Cadmio	3	mg/l Cd
Cobre	0,5	mg/l Cu
Cromo hexavalente	3	mg/l Cr (VI)
Cromo total	0,5	mg/l Cr
Estáño	5	mg/l Sn
Hierro	3	mg/l Fe
Manganeso	10	mg/l Mn
Mercurio	2	mg/l Hg
Níquel	0,1	mg/l Ni
Plomo	5	mg/l Pb
Selenio	1	mg/l Se
Zinc	0,5	mg/l Zn
Minerías Inhibitorias (Tox.)	10	Equitos
Tensioactivos aniónicos (1)	25	mg/l S S
Hidrocarburos aromáticos policíclicos	10	mg/l
Hidrocarburos totales	0,2	mg/l
AOX	25	mg/l Cl

(1) Sustancias activas con el azul de metileno, expresadas como lauril sulfato ácido (LSS)

Toda instalación que vierta aguas residuales no domésticas deberá ubicar, antes de la conexión al sistema y en todas y cada una de las conexiones que posea, una arqueta de registro, si es posible fuera del recinto fabril, y en todo caso libre de cualquier obstáculo y accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes para la obtención de muestras y medición de caudales.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

1. Se precisa autorización previa a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento para las instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, como grupos electrógenos, motores fijos, aireación, calefacción, refrigeración, etc.
2. Se deberá tener en cuenta el nivel sonoro máximo admitido para las industrias según sus respectivas categorías.
3. Las actividades de hostelería, tales como bares, restaurantes, pubs y otros tipos de locales, deberán tramitar el correspondiente expediente de comprobación ambiental.
4. Los establecimientos señalados en el anterior párrafo deberán contar entre otras medidas con doble puerta de entrada con vestíbulo intermedio.
5. Igualmente, los locales de hostelería situados en zonas residenciales (tanto urbanas como rurales), de modo previo a la concesión municipal de la licencia de apertura, deberán presentar un informe con mediciones que demuestre que en los espacios situados inmediatamente encima de los locales (independientemente de su uso) y en el exterior de los mismos se cumple con las limitaciones de ruido establecidas en la normativa municipal, regional y nacional, tanto para horario diurno como nocturno.
6. 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 1513/2005, 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*.
7. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con

En dicha arqueta deberá disponerse, cuando el permiso de vertido así lo establezca, de un elemento de aforo con un registro totalizador para la determinación exacta del caudal del effluente vertido. Cuando los volúmenes de agua consumida y los volúmenes de agua vertida sean aproximadamente los mismos, la medición de la lectura del caudal de agua de abastecimiento podrá utilizarse como aforo del caudal vertido.

Asimismo, es preceptivo y vinculante el informe del ente gestor sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que viertan a un sistema de saneamiento. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

7.2.4. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la legislación vigente.

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

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono.
- Decreto 833/1975, que desarrolla la Ley 22 diciembre de 1972.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

También se dice que la delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f y g, a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

El Anejo V del Real Decreto expone los criterios a tener en cuenta para la delimitación de un sector del territorio como de un tipo de área acústica determinada.

La zonificación acústica se hará, siguiendo los criterios del Anejo V, en función de los usos predominantes actuales o previstos en el planeamiento urbanístico.

Los criterios expuestos en el Anejo V para los diferentes tipos de zonas acústicas son los siguientes:

- Áreas acústicas de tipo a. - Sectores del territorio de uso residencial.

Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificadas y zonas privadas ajardinadas, como las que

las carreteras existentes donde, presumiblemente, puedan superarse los niveles de ruido tolerados por la normativa, incluirán un estudio específico de ruido en el que se garanticen los niveles acústicos exigidos por la legislación y la implantación y gestión de las medidas correctoras precisas.

Vibraciones.

El establecimiento de los niveles de vibración permitidos en las edificaciones viene regulado por el RD 1367/2007, 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

7.2.5.1 Zonificación Acústica.

La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido es la transposición de la Directiva Europea 2002/49/CE de 25 de junio, sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental. El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, desarrolla la citada ley en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

El artículo 5 (sección I del capítulo III) del Real Decreto queda establecido que las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

- a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.

- Áreas acústicas de tipo e. Zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica

Se incluirán las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como campus universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.

- Áreas acústicas de tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen

Se incluirán en este apartado las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.

- Áreas acústicas de tipo g. Espacios naturales que requieran protección especial.

Se incluirán los espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica. En estos espacios naturales deberá existir una condición que aconseje su protección bien sea la existencia de zonas de cría de la fauna o de la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger.

Asimismo, se incluirán las zonas tranquilas en campo abierto que se pretenda mantener silenciosas por motivos turísticos o de preservación del medio.

son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignarán a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

- Áreas acústicas de tipo b. Sectores de territorio de uso industrial:

Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo: los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.

- Áreas acústicas de tipo c.- Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos:

Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

- Áreas acústicas de tipo d. Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c:

Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

7.2.6. Protección contra incendios.

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en el Documento Básico de Seguridad en Incendios DB-SI y por las normas específicas aplicables a cada uso.

7.2.7. Gestión de residuos.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD's), e incluirá en sus proyectos de urbanización, obra pública o edificación, un estudio de gestión de residuos.

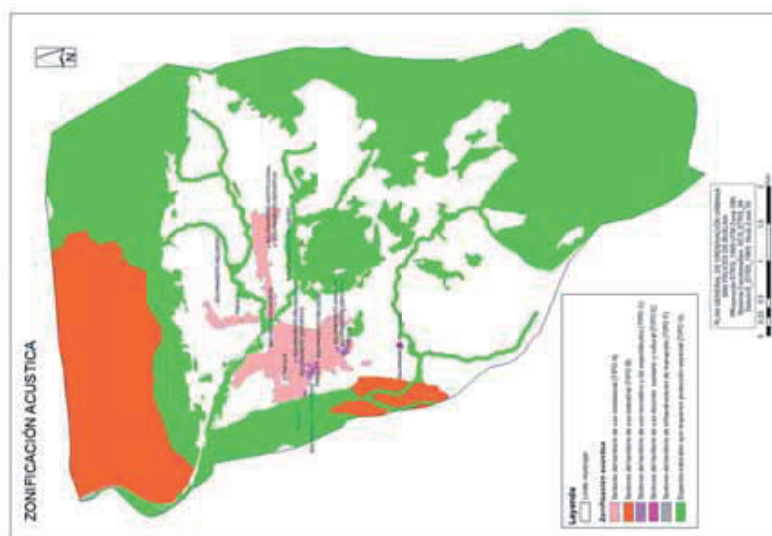
La gestión y tratamiento de los residuos se ajustará a las determinaciones establecidas en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos, así como el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y sus posteriores modificaciones.

En los movimientos de tierras, será obligatorio de que el promotor de las diferentes actuaciones urbanizadoras, determine con carácter previo su origen y destino, fomentando siempre la reutilización y revalorización frente a su depósito en vertedero. Previamente a cualquier excavación o movimiento de tierra se eliminará todo tipo de residuos y escombros.

El espacio que se reserve para el almacenamiento y la gestión de los residuos durante la fase de ejecución deberá estar debidamente acondicionado de forma que se evite la contaminación del suelo debido a las inclemencias del tiempo y se garantice la segregación de los residuos.

A los efectos de los lugares en que se puede proceder a su vertido, los residuos

La Figura siguiente muestra, de forma generalizada, los diferentes tipos de áreas acústicas que corresponderían a los diferentes usos del suelo conforme al Plan en su Aprobación Provisional.



MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

sólidos se clasifican en:

a) Residuos de tierras y escombros: aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc, así como desechos industriales asimilables a escombros (escorias, moldes cerámicos, etc.)

c) Residuos orgánicos: aquellos procedentes de actividades domésticas, así como desechos industriales semejantes a los domésticos, que no contienen tierras ni escombros.

d) Residuos radioactivos y hospitalarios sin tratar.

e) Estiércol.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de clase a) se determinarán por el Ayuntamiento, dentro de las incluidas en las áreas del suelo rústico de protección ordinaria, en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

Excepcionalmente podrá autorizarse el vertido de residuos tipo a) en Suelo rústico de especial protección cuando con ello se persigan objetivos de recuperación paisajística. Para ello será preceptiva la redacción de un proyecto que se referirá necesariamente a la totalidad de las obras de recuperación paisajística previstas en la zona y contendrá, al menos, las especificaciones siguientes:

- Finalidad perseguida.
- Localización y características físicas de los terrenos.
- Descripción de las obras y presupuesto.
- Topografía inicial y resultante de la zona.
- Volumen de rellenos.
- Descripción de la cobertura vegetal una vez finalizada la obra.

- Programación en el tiempo de todas las actuaciones previstas.

Dicho proyecto será sometido al trámite de información pública por un plazo no inferior a un mes, debiendo ser publicado el acuerdo de aprobación de dicho proyecto en el Boletín Oficial de Cantabria y en uno de los diarios de mayor difusión en la región.

Los vertidos de residuos sólidos de la clase b) sólo se permitirán en el ámbito del término municipal en caso de que el Ayuntamiento opte por el establecimiento de un vertedero controlado, el cual deberá situarse en suelo rústico de protección ordinaria, en un lugar apartado, no expuesto a los vientos que pudieran transportar olores a los núcleos, ni sobre un sustrato en el que se pueda verificar percolación.

Deberá estar rodeado por una barrera arbórea que limite al máximo el impacto visual negativo.

Los vertidos de residuos sólidos de la clase c) quedan prohibidos en todo término municipal.

Todas aquellas prácticas asociadas a la actividad agropecuaria que comporten vertido y/o manipulación de estiércol o cualquier otro residuo animal deberán realizarse conforme se recoge en el apartado 4.12.

Para garantizar las condiciones ambientales de los vertidos, con la solicitud de la licencia se definirán las condiciones en las que se pretende realizar, y en particular las siguientes:

- a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- Tipo: vaguada
- Superficie: 25.000 m2
- Volumen: 250.000 m3
- Accesibilidad: Alta
- Red principal: desde la CA-170
- Nº de viviendas cercanas: 1 a 100 metros de distancia
- Vegetación: eucaliptal.

Todas las actividades a desarrollar o implantar en el suelo ocupado por el vertedero de inertes deberán contar con un Proyecto de Actuación Paisajística, debiendo la administración municipal garantizar su ejecución mediante fianzas, o los medios que considere.

7.2.8. Contaminación Luminica.

Con el fin de evitar o reducir la contaminación luminica y fomentar la eficiencia energética, se utilizarán los sistemas de alumbrado establecidos en el *Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación luminica, Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en las instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.*

7.2.9. Protección frente a la contaminación atmosférica.

1. Las industrias fabriles que puedan instalarse en el término municipal de Escalante deberán utilizar las medidas correctoras necesarias para evitar la polución sobre estos núcleos de población.
2. En relación con las actividades molestas, deberá tenerse en cuenta en la concesión de licencias que las chimeneas, vehículos y otros componentes de la

b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

- I) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas, u otros modos de representación.
- II) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.
- III) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
- IV) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

Los edificios deberán seguir los parámetros y procedimientos especificados en el Código Técnico de la Edificación sobre recogida y evaluación de residuos.

Los contenedores deberán estar adecuadamente señalizados e integrados en el entorno de manera que no entorpezcan el tráfico rodado ni el peatonal y sean lo suficientemente accesibles tanto para las personas usuarias como para los servicios de recogida.

Los proyectos de construcción y demolición incluirán un plan de gestión de los residuos de construcción y demolición según la vigente legislación en la materia.

Se propone como posible vertedero para residuos inertes de la construcción la siguiente localización:

- Paraje: Alto de Hijas
- Coordenadas UTM: X 418.495,00 Y 4.793.360,00
- Características del emplazamiento:

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

En este sentido la protección paisajística general se efectúa a través de las siguientes condiciones:

a) Protección respecto a la conservación de la topografía.

Todas las obras provisionales, ejecución de carreteras, movimientos de tierra mediante explanaciones, rellenos, así como cualquier cambio de la topografía natural, requerirá la justificación de que no se alteran las escorrentías naturales del terreno, ni producirán peligros en su consistencia que deriven en desplazamientos de tierra etc.

En suelo rústico, los rellenos y desmontes, estarán sometidos a previo informe específico de adecuación ambiental, en especial en sus aspectos paisajísticos y edafológicos, así como en su influencia sobre las servidumbres de aguas.

Los impactos que se prevean deberán ser sometidos a medidas de corrección y deberán acompañarse los proyectos de una simulación de paisaje resultante después de la aplicación de los rellenos, desmontes y de las medidas correspondientes.

Las medidas correctoras propuestas y aprobadas son condiciones de la licencia, deben en consecuencia mantenerse por el promotor y sus sucesivos causahabientes en la propiedad del inmueble, quienes estarán obligados al mantenimiento de las condiciones de la licencia. La destrucción de los ajardinamientos o la alteración de las medidas correctoras tendrán consideración de actuaciones contrarias a la obligación de mantener el ornato de las fachadas y elementos del edificio y podrán ser objeto de sanción y exigirse su inmediata reposición.

Independientemente del tipo de suelo en el que se pretendan realizar los rellenos, se deberá cumplir con las condiciones recogidas en el gráfico que aparece a

industria que puedan producir elementos perjudiciales para la atmósfera deben de dotarse, inexcusablemente, de los elementos necesarios para corregir los efectos contaminantes.

3. 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 pulverulento, medidas que serán más frecuentes en la cercanía de las áreas de uso o núcleo residencial.

4. Los objetivos de calidad del aire para cada uno de los contaminantes regulados son los que se fijan en el anexo I del Real decreto 102/2001 de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire. Para su determinación se seguirán los criterios de agregación y cálculo que figuran en la sección J de dicho anexo. Estos objetivos serán tenidos en cuenta a efectos del seguimiento ambiental del Plan.

ART. 7.3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.

A.- DEL PAISAJE NATURAL

7.3.1. Protección del paisaje natural.

Las presentes Normas establecen la protección del paisaje natural, sin perjuicio que se complementa con las determinaciones de la regulación específica del Suelo Rústico. En este sentido es de fundamental importancia considerar que los suelos urbanizables en tanto sean objeto de ejecución urbanística permanecen en su estado natural. La conservación de la estructura del paisaje tradicional ha de tener en cuenta de forma general las determinaciones que se regulan para proteger específicamente aquellos elementos del medio natural, que son objeto de descripción en los apartados siguientes.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

que se hubiese distorsionado la documentación justificativa del extremo anterior, dará lugar a la anulación de la autorización sin derecho a indemnización.

c) Protección respecto a las edificaciones y los cerramientos.

Las edificaciones, obras y cerramientos que se realicen en el medio natural, con independencia de las normas específicas de carácter estético que se regulan en sus Normas Particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística, se realizarán de tal forma que no produzcan impactos visuales por su realización con colores detonantes respecto de los predominantes en el medio natural, o con materiales que generen reflejos y molestias en la normal contemplación del paisaje. Esta condición será escrupulosamente cumplida cuando se trate de instalaciones en el medio rural que requieran de elementos con alturas sobresalientes o que produzcan otro tipo de daños y perjuicios medioambientales.

En los Proyectos de Urbanización y Edificación, se implantarán sistemas de drenaje sostenible que reduzcan la impermeabilización del suelo, especialmente en las zonas de espacios libres, parques y jardines, aparcamientos y viales, y se combinará con el sistema de drenaje tradicional.

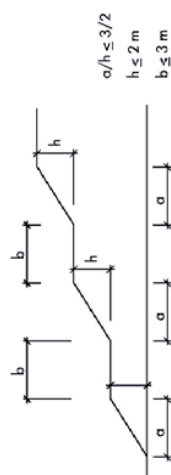
d) Protección respecto a las obras de infraestructura.

Cualquier elemento que constituya obra de infraestructura, tales como líneas aéreas, centros de alimentación, molinos de viento, torres de telecomunicaciones etc. se realizará de tal forma que no comporte peligro para la utilización natural de los terrenos ni de las edificaciones existentes. En este sentido, cualquier proyecto de instalación debe justificar su adecuación y armonización con el medio natural.

Los proyectos técnicos de infraestructuras que necesariamente se van a ejecutar para el desarrollo del plan general, o las modificaciones de planeamiento que

continuación.

Cualquiera que sea la altura de vertido o relleno, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros, tal como se representa en el gráfico adjunto:



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.

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 podrán ser conservados y destinados a labores de restauración ambiental, mejora de suelos agrícolas o aquellos otros que procediesen. Para ello, se 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.

b) Protección respecto a la visualización del paisaje y las vistas panorámicas.

El conjunto de actuaciones que se realicen en el territorio natural, garantizarán que se respeten las visualizaciones de interés paisajístico y las vistas panorámicas, aportando documento gráfico que permita acreditar este extremo. Si con anterioridad a la ejecución de cualquier autorización que se otorgue, se comprueba

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

1. En particular, se protegerán las masas forestales y/o singularidades arbóreas pertenecientes a especies consideradas como autóctonas según la Ley 6/1984 de 29 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas.

No se permitirá la plantación de especies alóctonas con carácter invasor contempladas en el *Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y el catálogo español de especies exóticas invasoras*.

2. La tala de árboles, cuando las dimensiones de la actuación o importancia del arbolado así lo requieran, podrán ser objeto del correspondiente informe específico de impactos, que podrá ser exigido por el Ayuntamiento.

Con el fin de fomentar la vegetación y el Ayuntamiento exigirá un estudio de vegetación, con criterios tanto para la selección de especies vegetales como para verificar su adecuada ejecución. Esta medida será de aplicación, al menos, en el sistema viario, espacios públicos y zonas verdes, con especial referencia, al entorno de los cauces, en donde se utilizarán especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y bosques mixtos.

3. Se hace referencia al *Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras*, que deberá tenerse en cuenta en la gestión y mantenimiento de parques y jardines públicos del municipio.

Se deberán considerar 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, así como evitar nuevos focos de invasión, revegetando todos los taludes, eras y depósitos de tierra que queden al descubierto con una mezcla de especies arbustivas locales.

motiven, deberán incluir un Análisis de Impacto e Integración Paisajística y una relación de las medidas ambientales que este determine.

e) Protección respecto a las grandes obras públicas.

Especial atención se tendrá en cuenta para las medidas de protección que se articulen respecto de las grandes obras públicas que se puedan realizar, tales como Redes de Transporte, Embalses, Puentes, Travasas o explotación de recursos hídricos, pues todos ellos conllevan una afección medioambiental cuya protección debe realizarse a través de la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental redactado en los términos que se regulan en la legislación sectorial específica, tanto autonómica como estatal.

f) Protección respecto a anuncios y señalizaciones.

Con carácter general quedan prohibidos todos los anuncios que se realicen con carteles fijos y permanentes en el municipio, salvo las señalizaciones propias de identificación de espacios e infraestructuras o anuncios de carácter provisional para su utilización máxima durante dos años cumpliendo en todo las exigencias reguladas en este Capítulo.

g) Protección respecto a las instalaciones agropecuarias.

Las instalaciones agropecuarias se deberán diseñar y explotar de tal forma que no comporten un impacto paisajístico negativo por sus características estéticas o por su alteración del medio natural. En este sentido se obliga a que cualquier instalación esté debidamente arbolada y protegida con pantallas verdes en aquellos elementos de almacenamiento que constituyan una perturbación visual.

h) Protección de la vegetación.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Si uno de los colindantes de una medianería realiza un cerramiento mediante vegetación deberá separarlo 75 cm de la misma, de tal manera que pueda podar el lado interno a la medianería sin que se invada la parcela del colindante. Si la barrera vegetal define la medianería cada lado será podado y cuidado por el colindante correspondiente.

Los elementos metálicos se miniarán o metalizarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después, se pintarán en colores oscuros, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc. El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

La plantación de árboles en una parcela se realizará separándolos un mínimo de 2 m de los linderos, si existen edificaciones contiguas la plantación de árboles se separarán una distancia de las edificaciones igual a la mitad de la altura máxima de ellas.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo así mismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

En el Suelo Rústico, en el empleo de vegetación, en cualquier caso, deberá plantarse un seto de especies vegetales con los siguientes condicionantes:

- El seto se plantará a lo largo de todo el cerramiento, creando una pantalla continua.
- Su altura final superará la del cerramiento.
- Sólo se emplearán especies autóctonas (árboles y arbustos)

4. Con carácter previo a la urbanización y la edificación se eliminarán, en su caso, los ejemplares de plúmero (*Cortaderia selloana*) y de cualquier otra especie alóctona invasora. Dicha eliminación seguirá los protocolos técnicos establecidos por parte de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza del Gobierno de Cantabria.

B.- DE LA IMAGEN DEL NÚCLEO URBANO Y DE LA ESCENA URBANA.

7.3.2. Conservación de los espacios.

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo los interiores de parcela, patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

7.3.3. Cierres de parcelas, cercas y vallados.

En correspondencia con lo establecido en las Normas Generales de la Edificación de la presente Normativa Urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas de piedra de mampostería concertada de 1,20 m de altura, vallas de postes y travesaños de madera de 1,20 m de altura y, entre parcelas medianeras, cierres de cobertura vegetal con base de malla metálica de 1,60 m de altura. En las zonas correspondientes a las puertas de acceso a la finca desde la calle está permitido recrecer el cerramiento hasta 1,60 m.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro del suelo dedicado a este uso igual o superior a tres metros (3 m.). Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

7.3.7. Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

a.- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.

b.- La publicidad acústica.

c.- Se prohíbe la colocación de carteles de propaganda, inscripciones o cualquier otro tipo de señalización, permanente o temporal, con fines publicitarios, sea cual fuere el soporte utilizado. Se exceptúan de dicha prohibición las de los núcleos de población y las señalizaciones, símbolos, carteles o elementos relacionados con la gestión y el uso público, así como cualesquiera otros autorizados específicamente y los referentes a la seguridad vial.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

En el Suelo Rústico, se incluirá al menos un paso diáfano inferior en cada uno de los lados que constituyan el cerrado, con el fin de garantizar un mínimo de permeabilidad faunística.

7.3.4. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

7.3.5. Mobiliario urbano.

Cualquier elemento que se pueda conceptualizar como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos oscuros, en la gama del verde al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

7.3.6. Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptualizar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m²) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medio de transporte, las terrazas para expendir refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a tres meses.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

6.- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

7.- Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones, elecciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

7.3.8. Señalización de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de patones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso, se adoptará el sistema de señalización que perturbe el menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión, tanto en señalización vertical, como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

7.3.9. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en las Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.

1.- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.

2.- Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información e servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.

3.- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4.- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5.- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

7.4.3. Protección ambiental específica del suelo urbano de protección.

Se aplica a edificios que, bien aislados, o bien en conjuntos, conforman tramos o áreas urbanas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos, sin perjuicio de la protección ambiental que se instrumenta desde las ordenanzas de zona.

7.4.4. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado.

A continuación se exponen, por una parte la gradación de los diferentes niveles de intervención en la edificación o sus elementos, y por otra parte, la posibilidad de intervención en función del grado que se trate.

Se definen cuatro diferentes tipos de obras a considerar:

A - Obras de mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o el 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 ni 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 y 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 de materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o

7.3.10. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada zona de ordenación.

ART. 7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

7.4.1. Articulación de la protección.

La protección se articula mediante un Catálogo propiamente dicho, en donde se relacionan los bienes a proteger con las circunstancias que en cada uno concurren mediante la instrumentación de la siguiente Normativa de protección íntimamente ligada a la normativa urbanística.

Todos los edificios incluidos en el Catálogo poseen un tipo de protección que puede ser integral, estructural o ambiental, tal como se explica en la normativa del Catálogo de Patrimonio Cultural. Cualquier obra de reforma, rehabilitación o acondicionamiento requerirá la previa presentación de Proyecto suscrito por técnico competente y aprobado por el Ayuntamiento. Para cualquier tipo de ampliación que se pretenda, deberá ser aprobada por la Comisión Regional de Urbanismo.

7.4.2. Régimen de usos.

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

La solicitud de la correspondiente licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para la descripción documental, fotográfica y cartográfica del elemento que se considere, así como la del estado físico del mismo.

D.- 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 singularizan o lo caracterizan 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, reparaciones de estructura para reforzar elementos dañados, 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 con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

7.4.5. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio

texturas, la correspondiente solicitud de licencia irá 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.

B.- 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 e intervenciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, 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 original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

C.- Obras de recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

ART. 7.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

7.5.1 Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico

7.5.1.1 Objeto

Con objeto de proteger el patrimonio arqueológico que se pudiese encontrar con motivo de la realización de obras de derribo, excavaciones o trabajos agrícolas, serán de obligado cumplimiento las disposiciones recogidas en el presente capítulo y cuantos otros fueran de aplicación por la imposición de la legislación sectorial o de la normativa municipal.

7.5.1.2 Ámbito

1. Cualquier hallazgo o indicio de existencia de materiales, objetos o estructuras de antiguas construcciones de posible interés arqueológico que surgieran durante el desarrollo de obras urbanísticas o labores agrícolas será objeto de la preceptiva intervención en los términos previstos en la vigente Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria (Ley 11 / 1998).

2. Las Áreas de Interés Arqueológico, incluidas en el Catálogo y delimitadas en el plano de ordenación correspondiente, son los recogidos en la Carta Arqueológica de Cantabria.

7.5.1.3 Deberes en caso de aparición de restos arqueológicos.

1. En los acuerdos de concesión de licencias en parcelas incluidas en las Áreas de Interés Arqueológico se establecerán, como cláusulas adicionales:

(fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo, contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidario de una edificación afectada por él.

7.4.6. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejillas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán, así mismo, a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje.

Puntualmente, el Ayuntamiento podrá, de forma previa a la tramitación del antes citado Plan Especial, condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Las medidas que se enumeran a continuación pueden ser aplicables a cualquier intervención en cualquier tipo de suelo y se ajustan a la normativa de protección del patrimonio establecida (Ley 11/1998 de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria y Decreto 36/2001 de 2 de mayo de desarrollo parcial de la Ley):

1. Como norma general se elevará una consulta al Servicio de Patrimonio de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Cantabria con carácter previo a la concesión de cualquier licencia municipal de obra para la ejecución de los diferentes proyectos para que éste establezca, si ha lugar, los condicionantes específicos de protección de los yacimientos potencialmente afectados.
2. Planificación de un área de protección específica de los elementos que carezcan de la misma. En el caso del municipio de XXX a todos los emplazamientos se adjunta una propuesta de entorno de presunción arqueológica en el INVAC. No obstante, se ha realizado un ajuste de dichos entornos para que se adecuen a las características del yacimiento con las clasificaciones del suelo en que se ubica.
3. Elaboración de un Informe Arqueológico obligatorio para aquellos proyectos que afecten a los entornos de protección establecidos en este Plan General de Ordenación Urbana. Entendiendo por tal el documento técnico en el que se incluye la incidencia que un determinado proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los elementos que componen el patrimonio histórico, en general y arqueológico y paleontológico en particular, según establece el artículo 76.2c de la Ley 11/1998 de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria.
4. Así mismo se establece la obligatoriedad por parte del propietario a permitir el acceso y examen de reconocimiento que sea preciso al

a) Obligatoriedad del promotor de presentar un estudio arqueológico realizado por técnico competente.

b) Obligatoriedad por parte del propietario a permitir el acceso y examen de reconocimiento que sea preciso al personal técnico debidamente acreditado de la Dirección de Cultura del Gobierno de Cantabria durante el plazo fijo mínimo de un mes, extensible en casos de derribos o de excavación, a todo el plazo de ejecución de las obras.

c) El Ayuntamiento deberá comunicar a la Dirección de Cultura del Gobierno de Cantabria la concesión de cualquier tipo de licencia en el ámbito de las Áreas de Interés Arqueológico.

7.5.1.4 Zonas de presunción arqueológica.

1. Con independencia de cuanto se prevé en los artículos anteriores, así como de las alteraciones futuras que puedan producirse por resoluciones de los órganos competentes, se establece la categoría de Zona Declarada de Presunción Arqueológica.

2. Afecta dicha zona a todos aquellos entornos de las edificaciones religiosas del municipio de San Felices de Buelna que se declaran en el Catálogo de Elementos Protegidos que se incluye entre los documentos del Plan General, rigiendo una protección que se hace extensible al siguiente ámbito:

- a) área intramuros del edificio
- b) área intramuros del edificio y 15 metros alrededor del mismo.
- c) área que ocupa el edificio y las instalaciones anexas al mismo.

7.5.1.5 Medidas de intervención en cualquier tipo de suelo

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

personal técnico debidamente acreditado de la Dirección de Cultura del Gobierno de Cantabria.

5. Limpieza y señalización de aquellos elementos del Patrimonio Cultural que lo necesiten así como de su entorno más próximo.
6. Se deben promover y efectuar medidas de conservación y consolidación de aquellos elementos complementarios a los bienes culturales que lo requieran

7.5.1.6 Delimitación de la Protección Arqueológica

En el Documento de Planos de Ordenación, se encuentran delimitadas las áreas afectas a la Protección Arqueológica y tienen el carácter de vinculantes.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- EC. Equipamiento Comunitario.
- R.V. Red Viaria.

8.1.3. Aplicación de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo en Cantabria.

Para la clase de suelo urbano se estará a las determinaciones a que hace referencia el Capítulo II del Título III de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo en Cantabria, relativo a "Aprovechamiento Urbanístico".

ART. 8.2. UNIDADES DE GESTIÓN (ACTUACIÓN ó EJECUCIÓN)

8.2.1.

De acuerdo con lo especificado en el presente Capítulo, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, son los que se describen en las Fichas que se acompañan en el Plan General de Ordenación Urbana.

Las cuantificaciones incluidas en las Fichas pueden verse afectadas por un margen de error en más o en menos 5%, manteniendo íntegramente su validez.

8.2.2.

Las diferentes unidades de gestión delimitadas o con posibilidad de delimitación responden a una de las siguientes consideradas:

A.- Unidades de Actuación o Ejecución, que son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades:

CAPÍTULO 8. NORMAS PARA EL SUELO URBANO.

ART. 8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

8.1.1.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes Planos de Ordenación del presente Plan General de Ordenación Urbana, donde se expresa así mismo la división en zonas de ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica establecida en los siguientes Capítulos.

En aplicación de la Ley de Cantabria 2/2001 el Suelo Urbano del municipio de San Felices de Buelna se divide en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado con los derechos y deberes de los artículos 95 y siguientes de la citada Ley.

8.1.2.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenación (de ordenanza) que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo. Estos parámetros se definen en el Capítulo 11 siguiente.

Las diferentes zonas de ordenanza delimitadas son las siguientes:

- SUC-1. Suelo Urbano Consolidado 1.
- SUC-2. Suelo Urbano Consolidado 2.
- SUNC. Suelo Urbano No Consolidado.
- SUPE. Suelo Urbano Protección Especial.
- SI. Suelo Industrial.
- ZV. Zonas Verdes.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

A.- Actuaciones incluidas en Unidades de Actuación o Ejecución.

Aquellas parcelas o terrenos incluidos en esta delimitación en los correspondientes planos de ordenación y gestión.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el art. 3.3. del presente Plan con las obligaciones fijadas para cada Unidad de Ejecución en las fichas correspondientes y lo señalado para cada zona de ordenanza.

B.- Actuaciones Aisladas.

Aquellas parcelas o terrenos descritos y delimitados con esta denominación en los correspondientes planos de ordenación y gestión, o en su caso, que posteriormente se puedan delimitar a través del procedimiento establecido al efecto.

C.- Actuaciones Directas (asistemáticas).

Aquellas parcelas o terrenos comprendidos dentro del ámbito de suelo urbano que no se encuentren incluidos dentro de los supuestos descritos en los epígrafes A o B anteriores, y por tanto no se encuentren incluidos en unidades de gestión/ejecución diferenciadas.

Los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11.

8.3.2.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en el presente Plan General de Ordenación

- Superficie suficiente para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.

- Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del suelo.

- La actuación tiene viabilidad económica por sí misma.

Su sistema de actuación, de entre los que regula la Ley de Cantabria 2/2001, es el fijado en la ficha anexa correspondiente, sin perjuicio de su posibilidad de cambio en virtud de las determinaciones que establecen los artículos correspondientes de la citada Ley.

B.- Actuaciones Directas, que son ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de las condiciones de la ordenanza que les sea de aplicación.

C.- Actuaciones Aisladas, que son ámbitos territoriales continuos que por su dimensión y por la estructura de la ordenación que en el Plan General de Ordenación Urbana se propone, deben realizarse directamente por actuación a través del sistema de expropiación.

ART. 8.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

8.3.1.

En aplicación de lo establecido por este Plan General de Ordenación Urbana, el Suelo Urbano se desarrollará en alguna de las siguientes formas:

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en este Plan, esto es, viabilidad, abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado y saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, ajardinamiento de los espacios públicos, y en su caso, red de telefonía y de distribución urbana de gas.

D.- Proyectos ordinarios de obras de urbanización.

Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señaladas en el epígrafe anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local, u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

E.- Proyectos de Compensación, Reparcelación y Expropiación.

Con los objetivos propios de cada proyecto descrito en el art. 3.3., epígrafes 3, 4 y 5, según corresponda a la actuación por lo señalado en el artículo 3.2., epígrafes 7, 8 y 9.

F.- Estudios de Parcelación.

Como documentos técnicos que acompañarán a las solicitudes de licencia de parcelación para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

G.- Proyectos de Edificación.

Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones.

8.3.3.

Urbana, se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el art. 3.2. y con las finalidades siguientes:

A.- Plan Especial.

Redactado con alguno de los objetivos siguientes:

A.1.- Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.

A.2.- Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales y/o locales.

A.3.- Protección y conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado, público o privado, en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

B.- Estudios de Detalle.

Redactados con los objetivos de:

B.1.- Reajustar alineaciones y/o rasantes insuficientemente definidas en este Plan General de Ordenación Urbana.

B.2.- Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de este Plan.

B.3.- Será obligatorio siempre que se proyecten más de 8 viviendas.

C.- Proyectos de Urbanización.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

8.4.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión/Ejecución.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y en Actuaciones Aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se considerarán tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá así mismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación de aplicación de la unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la unidad de gestión/ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar. Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Gestión que se trate, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

8.4.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se deriven del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que este Plan establezcan para cada parcela.

8.4.3. Cesión de aprovechamiento.

De conformidad con las previsiones de la Ley de Cantabria 2/2001, artículo 100 d, y para todas las Unidades de Ejecución delimitadas por este Plan General de

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en este Plan, el derecho a edificar sólo podrá ejercerse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela considerada dé frente.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica
- Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, y en situación de prestar servicio por estar suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

8.3.4.

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el art. 3.3.9. de este Plan.

ART. 8.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por este Plan General de Ordenación Urbana como Suelo Urbano son las que establece la legislación urbanística y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17



2. Industrial.

La zona calificada como industrial del Plan General de San Felices se divide en dos partes. Una a la derecha del río Besaya, que ya se consideraba así en las Normas Subsidiarias vigentes y otra a la izquierda del río Besaya que se ha considerado como ampliación, pero en la que las naves existentes ya estaban ejecutadas con sus respectivos permisos a la hora de realizar el Plan. En ambas zonas el suelo afectado por edificaciones esta fuera de la avenida de 500 años. El resto de suelo será carente de edificación salvo autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. En cualquier caso para este suelo será aplicable lo dispuesto en el artículo 55 del Real decreto 399/2013 de 7 de junio por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental estableciendo medidas para los usos que resulten vulnerables por las avenidas.

Ordenación Urbana, se cederá al Ayuntamiento, o en su caso la Administración actuante, el 10% del aprovechamiento medio de la unidad de actuación.

ART. 8.5. UNIDADES DE ACTUACIÓN O EJECUCIÓN (U.E.). CONDICIONES ESPECÍFICAS.

8.5.1.

De acuerdo con lo preceptuado en el apartado 8.2.1. anterior, en el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante del presente Plan General de Ordenación Urbana se describen, en Fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de Actuación delimitadas por el presente Plan General de Ordenación Urbana cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

ART. 8.6. SUELO URBANO AFECTADO POR LAS AVENIDAS DE INUNDACIÓN.

1. Residencial

En Sovilla lindando con el arroyo Barcenal hay una franja de suelo urbano que está afectada por la avenida de 500 años. Este suelo urbano, no es una ampliación propuesta por el Plan, si no que ya estaba dispuesto en las Normas Subsidiarias vigentes.

Para este suelo será aplicable lo dispuesto en el artículo 55 del Real decreto 399/2013 de 7 de junio por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental estableciendo medidas para los usos que resulten vulnerables por las avenidas.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

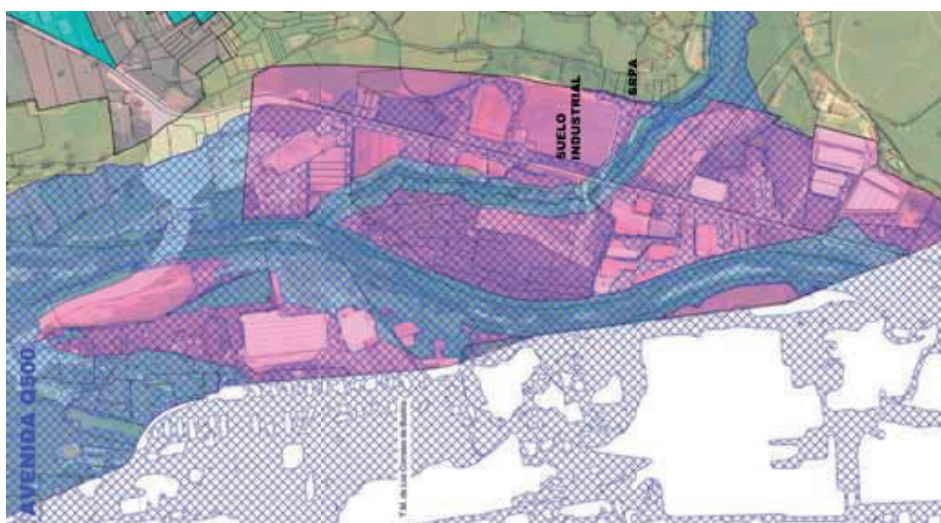
3. Vegetación de Ribera.

Los suelos urbanos que actualmente en las Normas Subsidiarias vigentes contengan vegetación de ribera deberán preservarse en la superficie afectada por la vegetación de posibles desarrollos urbanos.

ART. 8.7. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN PARA EL SUELO.

Los coeficientes adoptados en el presente Plan General de Ordenación Urbana para homogeneizar los aprovechamientos del suelo urbano y urbanizable previstos son los que a continuación se describen:

COMERCIAL Y OFICINAS	1'05
VIVIENDA SIN PROTECCIÓN USO HOTELERO Y DOTACIONAL	1'00
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA-RÉGIMEN AUTONÓMICO DOTACIONAL PRIVADO	0'85
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA-RÉGIMEN GENERAL	0'90
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA-RÉGIMEN ESPECIAL	0'72
	0'65



CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

El Ayuntamiento no ha dado preferencia al desarrollo inmediato una vez aprobado definitivamente el Plan General.

En general, la delimitación de las distintas unidades se basa en límites físicos existentes, normalmente asociados a un cambio de propiedad del suelo. La delimitación detallada para redacción y desarrollo de un Plan Parcial podrá ajustar los límites señalados gráficamente en los Planos de Ordenación del Plan General para hacer coincidir el grafismo del Plan General con los límites físicos o de propiedad reales.

ART. 9.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

El desarrollo del Suelo Urbanizable Delimitado se realizará mediante la redacción de los Planes Parciales correspondientes a cada Unidad de Actuación.

El PGOU tiene una vigencia indefinida por lo que el Ayuntamiento de San Felices de Buelna no ha considerado establecer unos plazos de tiempo para su desarrollo y lo deja abierto a la iniciativa de propietarios y promotores.

Al desarrollo del planeamiento serán de aplicación los procedimientos ambientales previstos en la Ley 17/2006, de Control Ambiental Integral de la Comunidad de Cantabria y en la Ley 16/2002, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

Los suelos destinados a Sistemas Generales de red viaria, equipamiento social y zonas verdes que están reflejadas en los planos de ordenación en el suelo urbanizable quedan adscritos a estos Sectores y se podrán obtener de forma anticipada al desarrollo del sector por ocupación directa, formalizando la compensación de los derechos a sus titulares en la correspondiente Unidad de Ejecución.

CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

ART. 9.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

9.1.1. Ámbito de Aplicación.

El ámbito de aplicación de estas Normas particulares corresponde a las superficies grafadas en los Planos de Clasificación y Calificación del suelo como suelo urbanizable (SUB). El alcance de la regulación depende del carácter de cada uno de los suelos, según se trate de suelos transformables o suelos sin determinaciones de transformación. En todo caso, el alcance de las normas particulares se circunscribe al detalle y características de ordenación de cada ámbito o Sector, en la medida en que la regulación general de ejecución urbanística se efectúa en el Capítulo 2º de las Normas, con remisión, en cuanto a condiciones generales de desarrollo del Suelo Urbanizable y a las diferentes legislaciones urbanísticas vigentes.

9.1.2. Clases del Suelo Urbanizable.

En el caso del planeamiento de San Felices de Buelna se considera únicamente la clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado. Esto tiene por objeto lograr una ordenación coherente, evitando las intervenciones aisladas que acaban impidiendo o al menos dificultando un desarrollo racional del territorio.

Todos los Sectores del suelo urbanizable se encuentran delimitados en distintas unidades de actuación teniendo las mismas posibilidades y beneficios para ser desarrollados. Al estar todos ellos situados de forma compacta en torno a los distintos núcleos, y comunicados por carreteras autonómicas con los núcleos principales de población, no aparecen diferencias objetivas que aconsejen programar unos antes que otros.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

ART. 9.3. SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.

Respecto a los costes de las infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas y su repercusión económica en los nuevos desarrollos urbanísticos en el suelo urbanizable delimitado, se deberá actuar conforme se establece en el Art. 105 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en el Art. 18.3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Se debe de asegurar en los nuevos desarrollos urbanísticos el cumplimiento, en todos sus puntos, del Plan de Residuos de Cantabria aprobado por Decreto 15/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban los Planes Sectoriales de Residuos que desarrollan el Plan de Residuos de Cantabria 2006-2010 y, en su virtud se fijan los objetivos del mismo para el período 2010-2014. Además dichos desarrollos han de cumplir con el marco jurídico de aplicación definido por diversas leyes administrativas.

En respuesta a lo previsto en el Plan de Residuos de Cantabria, se dispondrá en el suelo urbanizable delimitado de al menos un Punto Limpio para la recogida de residuos urbanos de origen domiciliario, en el suelo de cesión de sistemas generales municipales.

Será obligatorio que todas las edificaciones de servicios de transformación y suministro de energía eléctrica se localicen bajo rasante.

En respuesta a lo establecido en el Plan de Residuos, se dispondrá en el suelo urbanizable delimitado de calificación industrial, los correspondientes centros de recogida de residuos no peligrosos. La construcción de tales centros se llevará a

cabo a costa de los promotores y su gestión corresponderá al órgano gestor del sector.

ART. 9.4. DERECHOS DE LA PROPIEDAD EN EL DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES

Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho a promover su transformación, de conformidad con las determinaciones del Plan General y con lo que establezca la legislación urbanística.

Las determinaciones del planeamiento de los diferentes sectores del suelo urbanizable contenidas en el Plan General, deberán ser desarrolladas mediante la figura de Planes Parciales.

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial, 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, todo según dicta el apartado 2 del art.105 de la Ley 2/2001.

Cada Plan Parcial que se tramite para dar cumplimiento a las previsiones contenidas en los números anteriores deberá referirse a un sola Unidad de Actuación e incluirá los elementos de sistemas generales interiores a la Unidad de Actuación; o incluso exteriores a la misma cuando las circunstancias urbanísticas, según establece el Plan General, lo hagan necesario para su conexión o vinculación al resto de sistemas generales.

En el suelo urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, sólo podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

infraestructura fuera una unidad separable del resto; y en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada de edificación.

Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las concesiones de licencia correspondiente:

- Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o unidad de actuación.
- Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinado de carácter privado.
- La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección de viario o red de transporte privado

ART. 9.5. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

Las determinaciones en este aspecto tienen como objeto la supresión de barreras arquitectónicas, la calidad acústica de los ambientes exteriores y lo referente a todos los aspectos de carácter estético, con el fin de que la ordenación de los Sectores a desarrollar tenga una homogeneidad en su conjunto que la distinga y singularice.

• Cierres de parcelas y vallados.

Como norma general para todo el sector se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación, aunque se trata de parcelas de usos global residencial con diferentes ordenanzas.

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

- Que la infraestructura básica del Polígono o Unidad de Actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, y mediante los avales que el Ayuntamiento exija, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización de infraestructura básica, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

A los efectos del Plan General, se entenderá por infraestructura básica el viario y redes de conexión del Sector con los sistemas generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones en el Plan, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinado a los fines previstos.

La concesión de cualesquiera licencia de nueva planta del Polígono o Unidad de actuación deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Los anuncios sólo se autorizarán en las parcelas con usos comerciales y se deberán definir en los proyectos de edificación.

Los rótulos de señalización de las edificaciones en parcelas responderán a un diseño uniforme.

• **Cubiertas**

Se unificarán las cubiertas aunque sean de diferentes tipologías edificatorias. El material de cubierta será la teja de un solo tono o color, y tendrá una directriz de composición homogénea que realce el conjunto arquitectónico que se construya.

• **Fachadas.**

Se unificarán los colores y los materiales de los paramentos envolventes de la edificación, aunque sean de diferentes tipologías edificatorias.

Las fachadas evitarán la utilización de materiales que sean disconformes con la calidad que requiere esta zona urbanística.

• **Ajardinamientos.**

Los ajardinamientos de los espacios viarios se realizarán con arbolado lineal en aceras y especies vegetales en las medianas que realcen el carácter verde del espacio público procurando lograr la máxima sombra en las zonas peatonales, definiéndose las especies en el Proyecto de Urbanización.

Para el interior de las parcelas y los espacios libres comunes se tratará de crear espacios ajardinados mancomunados, incluso que tengan continuidad lineal los espacios interiores entre los bloques de diferentes parcelas.

Los cerramientos de las parcelas deberán de ser uniformes en arquitectura y materialización con la edificación principal. Su altura máxima es de 2,00 m. Sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. Los cierres y vallados de parcelas se realizarán en piedra o aquel material permitido por las ordenanzas correspondientes, completándose con elementos de cerrajería y setos vegetales, salvo en las zonas de las entradas peatonales o de vehículos que podrán efectuarse con portones singulares metálicos o de madera.

En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

• **Pavimentaciones y mobiliario urbano.**

Las pavimentaciones de calzadas se rematarán con bordillo y las aceras serán de adoquines o elementos prefabricados de hormigón que tenga un diseño de conjunto diferenciando cada acera según las características del tránsito.

Los paseos serán preferentemente de piedras naturales o áridos vistos que armonicen con las plantaciones.

Se señalizarán los pasos de peatones y se tendrá especial cuidado en determinar, en el Proyecto de Urbanización, con todo detalle el mobiliario urbano a realizar y los elementos de señalización.

Estas normas serán también de obligado cumplimiento para la urbanización interior de las parcelas.

• **Anuncios y rótulos**

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

ART. 9.6. PARCELACIÓN URBANÍSTICA. DIVISIÓN.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se exceptúan las parcelaciones inherentes al sistema de ejecución del plan parcial, una vez aprobado.

Constituirá, en todo caso, infracción grave la parcelación urbanística en suelo urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del plan y proyecto de urbanización exigibles.

La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se aplicará en los supuestos de parcelación ilegal en suelo urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

En tanto no esté aprobado el plan parcial del sector correspondiente, será de aplicación lo regulado para la división en el régimen del suelo Rústico.

ART. 9.7. CONDICIONES GENERALES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Mientras no se indique lo contrario en las condiciones de desarrollo de cada categoría de suelo urbanizable, los planes parciales que se desarrollen deberán respetar las siguientes condiciones, aparte de las indicadas en el Reglamento de Planeamiento:

- a) La línea límite de edificación respecto de carreteras estatales, autonómicas y vías municipales será la correspondiente a suelo Rústico.
- b) Los accesos a carreteras estatales serán los existentes, no pudiéndose abrir nuevos accesos a dichas carreteras salvo petición y aprobación expresa de la D.G.T.

- c) La altura máxima de la edificación será de 6 metros. (Planta Baja+1)
- d) El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, podrá ser adquirido por los propietarios del sector.
- e) En la urbanización de los sistemas generales se respetarán los existentes, ampliándolos en lo necesario.
- f) Los usos permitidos son:
 1. Residencial de vivienda unifamiliar aislada y pareada.
- g) Serán usos compatibles:
 1. Comercial
 2. Oficinas
 3. Despachos
- h) A efectos de obtención del aprovechamiento tipo se aplicarán los siguientes coeficientes de homogeneización:
 1. Residencial de vivienda unifamiliar aislada: 1,20
 2. Residencial de vivienda unifamiliar pareada: 1,00
 3. Residencial hotelero: 0,75
 4. VPO: 0,80
- i) Las superficies máximas para cada tipo de uso serán:
 1. Residencial de vivienda unifamiliar aislada: 100%
 2. Residencial de vivienda unifamiliar pareada: 33%
 3. Residencial hotelero: 27%

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

ART. 9.8. CATEGORÍAS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

9.8.1. Categorías.

El Suelo Urbanizable Delimitado está compuesto por aquellas zonas del territorio delimitadas por sectores para los que se establecen las condiciones para su desarrollo inmediato.

9.8.2. Condiciones particulares del Suelo Urbanizable Delimitado Industrial (U.D.I).

El nuevo sector nunca será inferior en superficie a 0,75 hectáreas, incluyendo los Sistemas Generales adscritos, garantizándose en cualquier caso, que todos los ámbitos de delimitación en los que se desarrolle el Suelo Urbanizable Industrial cumplirán la mencionada condición de superficie mínima.

Esta condición no será exigible si la delimitación la promueve la Administración Pública.

Cada sector deberá constituir una unidad urbanística integrada, entendiendo por tal aquella que tenga resuelta en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica propuesta por el presente Plan General, la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito sectorizado hayan de ubicarse, así como las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

La propuesta de nuevo sector incluirá justificación expresa de capacidad y viabilidad autónoma respecto del resto del Suelo Urbano o Urbanizable Delimitado en relación con el cumplimiento de vertidos, saneamiento y depuración tanto de

aguas limpias como sucias. Deberán justificar el acceso y conexión independiente a la Depuradora, sin utilizar los colectores y/o emisarios proyectados o existentes. Será obligación necesaria para delimitación de un nuevo sector la viabilidad del soterramiento de las líneas eléctricas de Alta y Media Tensión que discurran por los suelos afectados.

El Suelo Urbanizable, en tanto no sea sectorizado, tendrá como régimen aplicable el que se establece con carácter general para todo el Suelo Rústico.

Tipologías:

Tipología de naves industriales de tamaño medio con posibilidad de adosamiento a lindero con ocupación media del solar sobre el que se ubican.

Las condiciones de parcelación son las siguientes:

Nueva parcelación: se autoriza segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 1000 m² y longitud mínima de fachada de 10 m.

Además debe contar con las siguientes reservas:

Estacionamiento:

Vehículos ligeros, 2 plazas/100 m² construidos.

Vehículos medios y pesados, 1 plaza/900 m² construidos.

Carga y descarga:

Deberán garantizarse estas operaciones sin interferir el movimiento interno, previendo una plaza de vehículo industrial medio por empresa y, al menos, una de vehículo pesado industrial.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- *Fondo edificable máximo:* No se fija fondo edificable máximo.
- *Edificabilidad máxima sobre parcela neta:* 1 m²/m².
- *Altura máxima:* La altura máxima de la edificación será 10 metros.
- *Número máximo de plantas:* 3 plantas.

Uso Principal:

- a) Uso Industrial en clase Industria Ordinaria y Talleres, en las Categorías 1ª, 2ª, 4ª y 5ª. En clase Almacenamiento, Categorías 7ª, 8ª y 9ª.

Usos Complementarios:

- b) Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, Categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, en planta baja y en edificio de uso exclusivo, debiendo ser comercio relacionado con la producción industrial, y en la clase Centros de Reunión en Categoría 9ª en situación de planta baja.
- c) Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas, Categorías 2ª y 3ª en cualquier posición en la edificación, siempre asociada a la instalación industrial que se trate, no pudiendo superar el 25% de la superficie edificable por todo concepto.
- d) Uso Dotacional, en clase Sanitario, se permite los servicios médicos de empresa y los espacios dotacionales destinados a este fin, y en clase Deportivo, Categoría 16ª.
- e) Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes, en clase Jardines y Juegos de Niños, Categorías 1ª, en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general

Ajardinamiento:

Ajardinamiento mínimo: 1 árbol cada 50 m² de parcela no ocupada por edificación.

Dimensiones de las plazas de aparcamiento:

Vehículos ligeros: 2,50 x 5,00 m.
Vehículos medios: 4,50 x 8,10 m.
Vehículos pesados: 4,50 x 15,0 m.

Respecto a las condiciones de volumen y de posición:

- *Alineaciones Oficiales:* Las alineaciones de las parcelas vienen señaladas en los Planos de Ordenación referidas al cierre de las parcelas.
- *Adosamiento:* se permiten en actuaciones sobre parcelas de superficie inferior a 1.500 m².
- *Retranqueo a alineaciones oficiales:* se establece un retranqueo mínimo de (5) cinco metros a vía pública.
- *Retranqueo a linderos laterales:* será igual o superior a (5) cinco metros.
- *Retranqueo a lindero posterior:* será igual o superior a (5) cinco metros.
- *Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:* 70%
- *Retranqu coastos:* El retranqueo mínimo de la edificación al frente, a los laterales y al fondo de parcela será de 5 m. para las nuevas edificaciones.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Se instalará un hidrante contra incendios, como mínimo por parcela mayor de 1.000 m² y cada 60 m. en zonas de parcelas menores de 1.000 m².

Las industrias nido podrán resolver la dotación necesaria de servicios de forma conjunta en cada instalación, o bien de forma individualizada en cada módulo.

No podrá desarrollarse el nuevo suelo industrial previsto en el Plan mientras no se instale en el mismo un sistema de depuración de aguas residuales conforme a la legislación vigente.

Para la protección del sistema hidrogeológico se atenderá a las siguientes condiciones:

- El tratamiento y depuración de aguas residuales deberá asegurar en todo momento el cumplimiento de los parámetros característicos mínimos establecidos en la Ley 29/85, de 2 de agosto, de Aguas y su Reglamento (R.D. 849/86, de 11 de abril) y/o las que establezca el Reglamento de vertidos de aguas residuales del Ayuntamiento de San Felices de Buelna.

- Se garantizará la no contaminación de capas freáticas y de cauces de aguas superficiales.

- Los depósitos temporales de materiales se situarán, como mínimo, a una distancia de 70 metros de los cursos de agua presentes en el municipio, tanto superficiales como subterráneos.

- Debe garantizarse la prohibición de construcción de edificios, viviendas e instalaciones industriales en zonas con posibilidad de inundación.

Para la protección de la vegetación, la tierra que se extraiga de las excavaciones y que no sea utilizada para relleno, asentamiento o capa fértil, así como los residuos

de uso privado al servicio de la edificación, y en la clase Protección, Categorías 4ª y 5ª.

Usos Prohibidos:

a) Cualquier tipo diferente del principal y los complementarios.

Las condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad serán las previstas con carácter general en el planeamiento municipal, si bien se tendrá cuidado con el impacto que pueda suponer el empleo de determinados materiales o excesivos volúmenes edificables.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento, 2 plazas cada 100 m² construidos, y de espacio para carga y descarga que en su caso se considere como mínima. Esta reserva podrá efectuarse, bien en situación al aire libre, o bien, bajo cubierto.

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura combinados con arbolado.

El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, si bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria.

Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de 1 árbol cada 50 m² de parcela libre de edificación.

En el cierre exterior y contiguo al acceso se situará un único cartel de entrada en que figurará la relación de todas las empresas que en el polígono radiquen. Su forma y tamaño se adecuará formalmente al cierre y a sus dimensiones.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

La tipología de edificación será aislada, y pareada y se situará en el terreno tratando de producir el mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

• **Retranqueos mínimos.**

Con carácter general se establece un retranqueo mínimo de 6 m. a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

En los márgenes de cauces, riberas, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán al mismo retranqueo, 6 metros, a partir de las dimensiones mínimas establecidas en las protecciones específicas, e igual retranqueo se establece en la proximidad de las vías pecuarias y caminos.

El cerramiento de parcela deberá retranquearse como mínimo:

- 5,00 m. a cada lado del eje de los caminos públicos.
- 5,00 m. desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos, caminos y vías pecuarias.

• **Densidad máxima.**

Se establece como índice máximo de Densidad 20 viviendas/Ha.

• **Altura máxima.**

y escombros sobrantes de obras de dichos proyectos, deberán ser retirados a un vertedero autorizado.

Para la protección del paisaje se atenderá a las siguientes condiciones:

- Con el fin de minimizar los impactos paisajísticos de futuras construcciones, se tendrán en cuenta las indicaciones de tipología recogidas en este Plan General de Ordenación Urbana.
- Igualmente, las futuras construcciones industriales deberán tener coloraciones mates o apagadas en su exterior para reducir el impacto paisajístico.
- Se realizarán apantallamientos vegetales entorno a las zonas afectadas por actuaciones industriales y favorecer su integración paisajística.
- Se tenderá al progresivo enterramiento de las conducciones de electricidad, teléfonos y otros servicios, tanto en el núcleo urbano como en las zonas industriales.
- Las obras, instalaciones o actividades que pretendan ubicarse o desarrollarse en el Suelo Urbanizable Delimitado Industrial y que figuren en los anexos I y II del Decreto 50/91, de 29 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental para Cantabria, o a la normativa que en su día sustituya a ésta, tendrán que sustanciar el correspondiente expediente al respecto según el citado Decreto.

9.8.3. Condiciones particulares del Suelo Urbanizable Delimitado Residencial.

Tipología de edificación.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

• **Cubiertas.**

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 20° sexagesimales y máximas de 30° sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas.

• **Arbolado.**

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.

• **Cerramiento de fincas.**

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona que incluyan elementos que garanticen su permeabilidad a la fauna, no pudiendo sobrepasar en ningún caso las alturas máximas establecidas con carácter general.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

La altura máxima permitida será de 2 plantas (Planta Baja+1) con un máximo de 6,00 m. Desde la cornisa hasta la cumbre no se podrá sobrepasar la altura de 4 m.

• **Condiciones de servicios.**

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda y, según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Presidencia, Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

En las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

• **Condiciones Estéticas.**

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierras.

• **Condiciones específicas.**

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento, y de los órganos de la Comunidad de Cantabria competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Las condiciones de desarrollo, objetivos y limitaciones de los distintos sectores de Suelo Urbanizable se especifican en Fichas de Desarrollo de las Unidades e Actuación.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Para su ejecución o ampliación se redactarán y tramitarán los correspondientes Planes Especiales.

ART. 10.2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.

10.2.1. Criterios de utilización.

El Suelo Rústico deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

10.2.2. Usos admitidos y prohibidos.

Los usos propios del Suelo Rústico son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Los usos permitidos y prohibidos, con carácter general en el suelo rústico de especial protección son los estipulados en el artículo 112 de la Ley de Cantabria 2/2001 que se transcriben a continuación:

1. *En el suelo rústico de especial protección estarán prohibidas las construcciones, instalaciones, 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. En los suelos rústicos especialmente protegidos incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo.*
2. *En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la*

CAPÍTULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO

ART. 10.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.

10.1.1. Definición y ámbito.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, forestal o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General de Ordenación Urbana, siendo objeto de medidas tendientes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo del término municipal.

Con carácter general, las acciones de suelo Rústico de especial protección, quedarán limitadas por las condiciones que establece el art. 112 de la Ley de Cantabria 2/2001.

10.1.2. Categorías.

En este Capítulo se desarrolla la normativa para el Suelo Rústico de Especial Protección.

Los terrenos afectados se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo.

10.1.3. Infraestructura y sistemas generales.

En el plano de Clasificación del Suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el Suelo Rústico.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- **g)** 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.
- **h)** Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

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

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

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

legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

- **a)** Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.
- **b)** Las que sean complementarias de las explotaciones a las que se refiere el párrafo a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.
- **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)** Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser éste su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.
- **f)** Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Capítulo 3 de esta Normativa Urbanística están sujetas a la previa obtención de la licencia municipal.

En particular, están sujetas a licencia municipal las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en las normas contenidas en los artículos 10.4 y 10.5 siguientes. No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumeradas en el Capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

10.2.5. Normas Concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, vías pecuarias, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni de subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

ART. 10.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan en el Suelo Rústico sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las

3. Para autorizar las construcciones y usos a los que se refiere este artículo, 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.

En el Suelo Rústico de Protección Ordinaria inundable, las eventuales actuaciones incluidas medidas estructurales y no estructurales, necesarias para la protección de las personas y bienes frente a inundaciones tendrán que localizarse exteriores a la zona de alta probabilidad de inundación (Q_{100}) del artículo 8.1.a) del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, en la situación de inundabilidad previa a las actuaciones, y siempre y cuando las medidas a adoptar garanticen resguardo frente a los niveles de las aguas en las avenidas de periodo de retorno de 500 años.

10.2.3. Carácter de las limitaciones.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en el art. 10.5. lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo Rústico impone este Plan General de Ordenación Urbana, o las que se dedujeran por aplicación posterior del mismo, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

10.2.4. Actos sujetos a licencia.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

10.4.2. Carácter rústico.

En Suelo Rústico, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodadas a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en el punto 2 del art. 111 de la Ley de Cantabria 2/2001.

En ningún caso, se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el art. 10.7. del presente Plan.

Cualquier parcelación o segregación que no tenga 6.000 m² como mínimo será nula de pleno derecho. Con arreglo al art. 111 de la Ley de Cantabria 2/2001, se estimará ilegal toda parcelación urbanística en Suelo Rústico.

10.4.3. Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley de Cantabria 2/2001 corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia, que indicará, en su caso, las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.

La licencia se otorgará en un plazo máximo de 2 meses, transcurridos los cuales sin haber recibido notificación alguna el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

10.4.4. Documentación de la solicitud de autorización.

previstas en el art. 59 y siguientes de la Ley de Cantabria 2/2001, que sea compatible con la regulación establecida para el Suelo Rústico.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser:

La protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

10.3.2. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de este Plan, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. En su contenido y tramitación se cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

ART. 10.4. PARCELACIONES RÚSTICAS.

10.4.1. Concepto de parcelación.

Por parcelación a efectos de esta Normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

4.-De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como el Gobierno de Cantabria podrán solicitar del interesado la aportación de la documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

5.-Certificación registral de dominio y cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

6.-Firma de técnico competente.

10.4.5. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.

10.4.6. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resulten incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

10.4.7. Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación o segregación rústica, sin intenciones urbanísticas, será la siguiente:

1.-Memoria justificativa, tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, en donde se deberá recoger:

-Objetivos de la parcelación.

-Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

-Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.

-De existir, se describirán, así mismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2.-Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a la escala 1/5.000 de clasificación del suelo de este Plan.

3.-Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1/2.500. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro Parcelario del municipio, éste deberá aportarse como documentación adicional.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

10.4.8. Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

ART. 10.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

10.5.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

Obras permitidas. En Suelo Rústico especialmente protegido en donde las condiciones establecidas en el art. 10.8. lo permitan, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipo de instalaciones y edificaciones.

A.- Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del apartado 10.5.2.

Se permite la construcción de invernaderos o protección de cultivos que cumplan las condiciones siguientes:

- Se separarán 8m de los linderos con los caminos, y 5m de los linderos con las fincas colindantes.
- En ningún caso ocuparán una superficie superior al 20% de la finca.
- La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 4,5 m y la máxima total de 6m.

- Resolverán en el interior de la parcela el estacionamiento de vehículos.

- Podrá instalarse en cualquier parcela y deberá construirse con materiales transiúcidos y estructura fácilmente desmontable.

B.- Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones del apartado 10.5.3.

Obras prohibidas. Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas por los usos que en el apartado 10.2.2. se declaran prohibidos en esta clase de suelo.

Edificaciones existentes. Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en el artículo 10.5.4.

Licencia y autorización previa. La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo Rústico están sujetas a la licencia municipal y a la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes del Gobierno de Cantabria, siguiendo la tramitación indicada en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

En suelo especialmente protegido, se estará a las limitaciones que se establecen en el artículo 10.8. siguiente.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la edificación que se pretende no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

Viviendas anexas.

B.- Con carácter excepcional, se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la solicitud de autorización se efectuará en el mismo expediente. En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.
- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.
- Que no exista riesgo de formación de núcleo de población según se define en el art. 10.7. de esta Normativa.
- Que, en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas en el art. 10.8. siguiente.

Caseros de aperos de labranza.

pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir la tramitación general de las instalaciones de interés social.

Para las obras, construcciones o instalaciones en suelo rústico cuya autorización se sustancie por el procedimiento establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de *Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria*, incluidas las intervenciones en las edificaciones existentes que supongan cambios de usos o alteración de la forma o volumen exterior se necesitará la realización de un documento de Análisis de Impacto e Integración Paisajística.

Otras autorizaciones administrativas. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal. No producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

Protección del dominio público. Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al previo deslinde, y restitución en su caso del dominio público en los términos previstos en el artículo 10.4.8.

10.5.2. Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias.

Instalaciones de explotaciones agrarias.

A.- Las edificaciones e instalaciones que se podrán autorizar para su construcción con carácter ordinario en Suelo Rústico son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.

Las construcciones a que se refieren los párrafos A y B anteriores deberán vincularse en cualquier caso a parcelas independientes que reúna la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquellas que, para el Suelo Rústico especialmente protegido se establecen en 6.000 m².

Condiciones de uso y edificación.

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en el artículo 10.5.6. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo, regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística. En el ámbito del suelo especialmente protegido, se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en el artículo 10.8.

Normativa e instrucciones específicas.

Cada tipo de estas instalaciones se ajustará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por el Gobierno de Cantabria.

10.5.3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Tramitación y contenido.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 10.5.5. y en el art. 112 de la Ley de Cantabria 2/2001.

C.- Los casetos de aperos de labranza requerirán los siguientes criterios técnicos para su autorización:

- El único destino autorizable será el almacenamiento de los aperos, herramientas y otros elementos asimilables que estén asociados directamente a las actividades agropecuarias o silvícolas.
- Criterios arquitectónicos: Teniendo en cuenta su destino, no se considera necesario que dispongan de acometida eléctrica ni de agua corriente. Asimismo, su ubicación en el terreno quedará condicionada de manera que no provoque impactos significativos en la perspectiva visual, no permitiéndose su instalación en "crestas" ni en las zonas donde se limite significativamente el campo visual o se rompa la armonía del paisaje.
- Se separarán 5 m de los linderos con caminos y fincas colindantes.
- La superficie no superará los 12 m².
- La altura máxima será de 4,5 m.
- Otras consideraciones: deberán de ser de madera en su totalidad, fácilmente desmontables y nunca serán consideradas como edificación consolidada.

Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las obras, instalaciones y viviendas citadas en los párrafos A y B anteriores están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa la autorización de la Comisión Regional de Urbanismo.

La tramitación y el contenido del Expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el art. 10.5.5.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

indicativo piscifactorías, escuelas-granja, centros de estudios del medio natural o rural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se base en el reposo y el aire no contaminado, etc.

C.- Instalaciones incompatibles con el medio urbano.

Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento urbanístico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo Rústico el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo, las actividades consideradas como incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados deben instalarse en el medio rural.

D.- Viviendas anexas.

Con carácter excepcional, podrá autorizarse por este Plan General de Ordenación Urbana la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del punto B del artículo 10.5.2.

Servicio a las obras públicas. Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas, salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro, se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

Condiciones de actuación en suelo protegido. en el ámbito del Suelo Rústico especialmente protegido, sólo podrán autorizarse los usos e instalaciones de

Utilidad pública e interés social. Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno de los siguientes supuestos:

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de los Órganos de la Administración competentes.
- Su consideración de interés social por el Gobierno de Cantabria en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación que se trate, y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el municipio, siendo la Comisión Regional de Urbanismo quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

Tipos. Sólo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

A.- Infraestructuras y sistemas generales.

Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcial o totalmente, deban implantarse en Suelo Rústico. Por ejemplo, depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

B.- Instalaciones asociadas al medio rural.

Edificaciones e instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

asimismo, el ayuntamiento podrá requerir al titular de la cabaña los documentos que crea necesarios para la definición de las obras.

Licencia y autorización previa. Todas las actuaciones citadas están sujetas a la obtención de licencia municipal, y necesitarán la previa autorización de la Comisión Regional de Urbanismo, según el procedimiento descrito en el artículo 10.5.5.

Interés social. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que esté contenida en un expediente que haya sido declarado de interés social o utilidad pública, deberá considerarse de nuevo el interés social o utilidad pública, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de la autorización.

10.5.5. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

Tramitación de la autorización. El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión Regional de Urbanismo acompañado del preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá la tramitación del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Comisión Regional de Urbanismo.

Si se trata de una instalación de interés social, el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio, según el art. 112 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Documentación de la solicitud de autorización. La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

A.- Con carácter general.

utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en el artículo 10.7.

Condiciones de parcela. Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto A anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en el artículo 10.5.6.

Condiciones de uso y edificación. Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en el artículo 10.5.6. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística. En el ámbito del suelo protegido se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en el artículo 10.7.

Normativa e instrucciones específicas. Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por el Gobierno de Cantabria.

10.5.4. Actuaciones sobre edificaciones existentes.

Todas las actuaciones sobre edificaciones existentes en la fecha de aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbana se adecuarán a lo señalado en el art. 2.4. de esta Normativa.

Las cabañas históricas existentes con una antigüedad de más de 35 años, sólo podrán realizarse obras de mantenimiento y conservación, manteniendo las mismas dimensiones y tipología que la original. Para realizar las obras antedichas deberá pedirse la correspondiente licencia municipal, detallándose las obras a realizar y adjuntando un reportaje fotográfico del estado original de la cabaña,

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

3.- Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de este Plan a la escala 1/5.000.

4.- Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la de 1/2.500. De no ser este plano el del Catastro Parcelario del municipio se aportará así mismo como documentación complementaria.

5.- Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.

B.- Con carácter particular.

1.- Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos, así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2.- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos vertidos.

3.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del art. 10.7. y siguientes.

4.- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o marisma, si la instalación se pretende ubicar a una distancia igual

1.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, así como de la especificas del presente Plan General de Ordenación Urbana, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

- Descripción de la finca, que aporte información sobre la propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán, así mismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso, los planos necesarios para su correcta comprensión a la escala mínima de 1/200.

2.- Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características de la instalación lo hagan innecesario. La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

B.- Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

En cuanto a la tipología de la edificación, será necesario precisar las características tipológicas, además de las referenciadas sobre la altura de la edificación, el porcentaje de edificabilidad o la superficie de la parcela.

Con carácter general, se establece un retranqueo de cinco metros (5 m.) a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y marismas, se estará a lo previsto en el último párrafo del artículo 10.5.1. anterior.

C.- Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el del dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela en los ámbitos de suelo especialmente protegido y el cinco por ciento (5%) en el agrícola.

D.- Cubiertas.

o inferior a sesenta metros (60 m.) del borde del área de dominio público, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como el Gobierno de Cantabria, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el plan de explotación de la finca, si ésta fuera de nueva ejecución, relativa asimismo a la viabilidad económica de la misma, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Licencia de obras y proyecto técnico. Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Cantabria, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro (4) meses, pasado el cual sin cumplir este requisito por causa imputable al particular proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

10.5.6. Condiciones comunes de la edificación.

A.- Altura.

La altura máxima permitida será de una planta y bajocubierta, con un máximo de cuatro con cinco metros (4,5 m.).

Para las naves agrícolas de almacenamiento de grano o similares, esta altura no será superior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m.).

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- Cerramiento exclusivo mediante el empleo de vegetación o vegetación y cierre de malla metálica de color verde, incluidos los postes.

- Cerramiento exclusivo mediante un muro. En este caso, se emplearán únicamente materiales de apariencia natural:

- Madera (toda la estructura o como cubierta).
- Piedra de mampostería.

- Combinación de muro y cierre de malla metálica verde en la parte superior.

- Otros materiales similares que cumplan con los objetivos establecidos (armonía con el paisaje, aspecto natural), previa justificación.

En el Suelo Rústico, en el empleo de vegetación, en cualquier caso, deberá plantarse un seto de especies vegetales con los siguientes condicionantes:

- El seto se plantará a lo largo de todo el cerramiento, creando una pantalla continua.

- Su altura final superará la del cerramiento.

- Sólo se emplearán especies autóctonas (árboles y arbustos)

En el Suelo Rústico, se incluirá al menos un paso diáfano inferior en cada uno de los lados que constituyan el cerrado, con el fin de garantizar un mínimo de permeabilidad faunística.

10.5.7. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a los habituales en el entorno.

E.- Cerramientos de las fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro con diez centímetros (1,10 m.) de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos, puntas y alambre de espino.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cinco metros y medio (5,5 m.) a cada lado del eje de los caminos públicos.

- Seis metros (6 m.) desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y marismas.

En ningún caso los cerramientos, entre colindantes o entre cierre de parcela y calles, podrán interrumpir el curso natural de las aguas pluviales ni favorecer la erosión y arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el último párrafo del artículo 10.5.1. anterior.

En el Suelo Rústico, los cerramientos de las fincas serán de alguno de los siguientes tipos:

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

c) Dotar a todos los núcleos de población de los sistemas de depuración de aguas residuales más idóneos, en función de su volumen de población actual, de las previsiones de crecimiento futuro y de las variaciones estacionales.

d) En el tratamiento de las aguas residuales se tenderá a cumplir los objetivos de calidad más estrictos, desde el punto de vista ambiental, de entre las normativas técnicas existentes.

e) Prohibir los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin un tratamiento previo, salvo que concurren todos los supuestos siguientes:

- Que tales vertidos no supongan riesgo para la red general por su naturaleza, concentración o régimen de vertido (oscilación del caudal).

- Que los vertidos no incidan sustancialmente, por sí mismos o en combinación con otros, en la eficacia o funcionamiento de la depuradora de la red.

- Que no contengan elementos tóxicos en cantidad tal que supongan un peligro para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final. En este sentido, los vertidos no deberán contener elementos que impidan la utilización de los lodos en la agricultura, según lo establecido en las normas sectoriales vigentes al efecto.

f) La Administración o los órganos competentes promoverán la adopción de las medidas precisas para mejorar y renovar las conducciones de distribución de agua, en particular las destinadas a impedir las pérdidas.

Construcciones existentes. Así mismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan, y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento o de la Comisión Regional de Urbanismo solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Para la protección de los recursos hídricos se prohíbe los usos y actuaciones que afecten negativamente a la calidad o cantidad de las aguas superficiales o subterráneas y a su riqueza biológica. En particular, cualquier tipo de vertido directo carente de depuración previa.

Las redes de distribución, saneamiento y depuración se regirán por las siguientes condiciones:

a) Favorecer la reutilización del agua y la racionalización de su consumo.

b) Incentivar la instalación de tratamientos blandos con menos gastos de explotación y un mantenimiento más sencillo para las viviendas o instalaciones aisladas, cuya integración en las redes municipales no sea técnicamente posible o resulte muy costoso. En cualquier caso, dichos sistemas deberán garantizar que no suponen riesgo significativo para la calidad de aguas.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad. Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a esta vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de trescientos metros (300 m.). Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los tres metros (3 m.) de altura ni los cinco metros (5 m.) de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo Rústico Protegido se estará en todo caso a las limitaciones previstas en el artículo 10.7. para este tipo de carteles.

ART. 10.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL.

10.6.1. Oportunidad.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen o fuese exigible legalmente, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados conforme lo previsto en la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente. Serán, así mismo, necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, y la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado.

natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa Urbanística.

10.5.8. Condiciones estéticas.

Condiciones estéticas generales. Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

En cuanto a la tipología de la edificación será necesario precisar las características tipológicas, además de las referenciadas sobre la altura de la edificación, el porcentaje de edificabilidad o la superficie de la parcela.

Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos de la Comunidad de Cantabria competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

10.6.2. Fines.

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán verse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

10.6.3. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1.- IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.

2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3.- ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4.- VALORACIÓN DE LAS ALTERACIONES. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción, explotación o funcionamiento se detecten.

5.- MEDIDAS CORRECTORAS. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Agencia del Medio Ambiente.

10.6.4. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor interesado deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

ART. 10.7. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.

10.7.1. Concepto, tipos y ámbito.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, montes, patrimonio histórico-artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante, en el entorno de cauces, arroyos y láminas de aguas, se aplicarán las limitaciones establecidas en el artículo 10.5.1. en relación con la protección del dominio público.

En las proximidades de vías pecuarias se aplicará la condición B.4. de el artículo 10.5.5. en relación con el artículo 10.5.1.

10.7.3. Hábitats prioritarios.

Se han identificado dentro del municipio de San felices de Buelna la existencia de hábitats incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE de Hábitats, que en virtud de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad deben ser objeto de conservación mediante la ordenación de usos y actividades compatibles con el mantenimiento de un buen estado ecológico. Estos hábitats son "Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas con Erica ciliaris y Erica tetralix" (código 4020) en suelos rústicos de protección ecológica y paisajística, y "Bosques aluviales con Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior (Alno-Padion; Alnion icanae; Salicion albae)" (código 91E0) en suelos rústicos de protección de riberas.

Estos hábitats se encuentran clasificadas dentro de las categorías de suelo rústico de especial protección ecológica y paisajística y, además de cumplir las condiciones de estos suelos, para la realización de cualquier plan o proyecto que los afecte de forma directa o indirecta se deberá remitir el documento de detalle de la actuación a realizar a la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza al objeto de valorar su repercusión y, en su caso emitir el correspondiente informe de conformidad (art. 35 de la Ley de Cantabria 4/2006 de 19 de mayo de Conservación de la naturaleza de Cantabria, y art. 45 de la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad)

Al Suelo Rústico Protegido le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas del presente Capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

Se distinguen cuatro tipos de protección del suelo dentro de esta categoría:

- Rústico de Protección Forestal.
- Rústico de Protección Extractiva.
- Rústico de Protección Agropecuaria.
- Rústico de Protección Ambiental.
- Rústico de Protección de Riberas.
- Rústico de Protección Paisajística.
- Rústico de Protección Arqueológica.

Los correspondientes ámbitos que abarcan estos tipos de Suelo Rústico son los definidos en el Plano de Clasificación del Suelo

10.7.2. Normativa concurrente que supone una afección cauter de protección.

Este tipo de protección se establece sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como ocurre con las limitaciones derivadas de la legislación de carreteras, ferrocarriles, vías

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

D. Conforme a lo dispuesto en el Apéndice 2 de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 de protección incendios, en zonas edificadas limitrofes o interiores a áreas forestales, debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral o cortafuegos de 5 m de anchura.

10.7.6. Condiciones específicas del suelo rústico de protección extractiva.

1. Se incluye en esta categoría de suelo los destinados a la explotación de sus recursos minerales.
2. Actos y usos permitidos: se autorizan exclusivamente las construcciones, instalaciones y actividades que sean estrictamente indispensables, de acuerdo con la autorización o concesión sectorial correspondiente.
3. Todas las actuaciones deberán incorporar un Estudio arqueológico, y un programa de seguimiento arqueológico congruente con la capacidad y la dinámica de las actividades e instalaciones extractivas.
3. Para la apertura de una nueva explotación minera, será preceptivo la autorización de la Consejería competente del Gobierno de Cantabria y del Ayuntamiento.
4. Para la concesión de la autorización será necesario la presentación del documento que acredite el cumplimiento de lo dispuesto por la ley 11/1990 de Prevención de Impacto Ecológico.
5. Se exigirá el compromiso, garantizado mediante avales o fianza, de restitución de la superficie afectada a su estado natural una vez concluidos los trabajos. Este proceso deberá llevarse a cabo al finalizar cada una de las sucesivas etapas de la

10.7.4. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

10.7.5. Condiciones específicas del suelo rústico de protección por su interés forestal.

Se refiere esta protección a las masas forestales o conjuntos de especies arbóreas comprendidas en los terrenos más accidentados del municipio dentro del Suelo Rústico que deban ser protegidas por sus valores y que puedan ser objeto de explotación forestal, estableciendo dicha protección en función de las siguientes condiciones:

A. Quedan expresamente prohibidos todos los usos en el Suelo Rústico de Interés Forestal, y en especial, el uso de vivienda, aunque ésta esté destinada a la explotación forestal. También quedan prohibidas las instalaciones de interés público.

B. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos incluso proponiendo actuaciones complementarias para la regeneración posterior de los suelos. Se prohíbe expresamente cualquier movimiento de tierra que destruya la vegetación de la zona, que suponga sensible modificación de la morfología o que origine amplios terraplenes o muros de contención.

C. Aquellas parcelas grafiadas en los planos como Protección Forestal, pero que en la realidad actual (fecha de aprobación de este Plan) sean praderías exentos de masas arbóreas, tendrá la calificación de Suelo Rústico por su interés Agrícola.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

explotación. Los cargos ocasionados por estos trabajos serán con cargo al concesionario.

6. Todos aquellos residuos o vertidos mineros autorizados se localizarán de modo que no afecten negativamente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de áreas habitadas próximas, cauces de barrancos y otros impactos similares.

7. Las extracciones deberán realizarse de tal manera que resulten lo menos visible posible desde las vías de comunicación. Los concesionarios de la explotación deberán formular, dentro del primer cuatrienio, un Plan Especial de Mejora Ambiental y Paisajística.

8. Los accesos a la explotación se realizarán mediante pistas o caminos de tierra sin que en ningún caso se pueda proceder a su asfaltado u hormigonado.

9. Se seguirá escrupulosamente las emisiones de polvo a la atmósfera, realizando el tratamiento de los materiales y voladuras por vía húmeda.

10. Todas las actividades a desarrollar o implantar en este tipo de suelo deberán contar con un Proyecto de Actuación Paisajística, debiendo la administración municipal garantizar su ejecución mediante fianzas, o los medios que considere.

10.7.7. Condiciones específicas del suelo rústico de protección paisajística.

Definición.

Áreas de monte, en algunos casos con fauna o flora de interés y que por su visibilidad desde gran parte del territorio, especialmente desde los núcleos habitados y las vías de comunicación, presentan fragilidad o sensibilidad a impactos de actuación sobre los mismos.

Se incluyen las cumbres y picos que conforman las crestas y también los afloramientos de menor cota que conviene proteger por razones paisajísticas y riesgos de contaminación de acuíferos.

Delimitación

Se señala en el plano de ordenación y usos del suelo del término municipal. En todo caso, prevalece el estado real y potencial de la zona sobre la delimitación señalada en planos, por ser ésta muy genérica debido a la escala gráfica.

Condiciones de uso

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente. De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Usos recomendados

Conservación del estado natural

Usos admisibles

Regeneración del ecosistema

Ganadería extensiva

Recreo extensivo

Usos condicionados

Recreo concentrado que no afecte a la cubierta vegetal

Línea de transporte de energía

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- Los cierres de parcela y ajardinamientos tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las de protección de cauces y vías de comunicación.

- Las intervenciones imprescindibles de señalización o control de acceso deben quedar integradas en el paisaje.

- Todas las actividades a desarrollar o implantar en este tipo de suelo deberán contar con un Proyecto de Actuación Paisajística, debiendo la administración municipal garantizar su ejecución mediante fianzas, o los medios que considere.

10.7.8. Condiciones específicas del suelo rústico de protección de riberas.

1.- Definición

Cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, y acuíferos subterráneos a los efectos de disposición o de afección de recursos hidráulicos. En nuestro caso se han protegido las llanuras de inundación del río Besaya y del arroyo Barcenal. En el caso de los arroyos existentes en el municipio se ha considerado zona de protección una zona de 25 metros a cada lado del eje del cauce. Todas estas zonas de protección están graficadas en los planos.

Las condiciones establecidas a continuación serán aplicables al suelo rústico de protección de riberas, pero también para la totalidad de terrenos que conforman la policía de cauces, independientemente de la categorización que plantee el Plan General de Ordenación Urbana.

Se definen los siguientes conceptos:

Cauce natural: Es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, que se estiman por la media representativa de diez años consecutivos.

Repetidores de señales

Usos prohibidos

Los demás.

Condiciones de edificación

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

- Se prohíben las edificaciones de todo tipo salvo los refugios de montaña. Instalaciones de apoyo a telecomunicaciones y vigilancia de incendios, de las que se podrán construir los imprescindibles y con autorización administrativa.

- Las edificaciones cerradas no sobrepasarán los 20 m² de superficie ocupada ni de altura total superior a los 4 m. al alero.

Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales y se especifican las siguientes:

- Las edificaciones se emplazarán de modo que no alteren de forma notoria el perfil del horizonte.

- Como materiales de cerramiento y cubierta se utilizarán los existentes en la zona en que se enclaven y aquellos otros que, por textura, color y brillo, puedan quedar integrados en el paisaje.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Zona de policía

Son dos franjas laterales de los márgenes, de 100 m de anchura cada una y medidas horizontalmente en ríos.

Zona de protección ambiental

Son dos franjas laterales de anchura diversa en las que se desarrolla el bosque de ribera y que, desde el Planeamiento Urbanístico, se establecen a efectos de protección ambiental y paisajística del entorno de los cauces. Se mantendrán los accesos o servidumbres de paso constituidos por uso o costumbre.

Habrán de ser objeto de establecimiento de servidumbre de paso aquellas vías que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarias para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos con las carreteras o caminos públicos más próximos. El Ayuntamiento, con la autorización del Organismo de Cuenca, al conceder la licencia de obras de urbanización, señalará la vía o vías que habrán de ser objeto de esta servidumbre, condicionando dichas licencias al otorgamiento de la Escritura correspondiente.

5.- Condiciones generales de uso

Se tendrán en cuenta las condiciones generales para la protección del medio ambiente y del paisaje. Se entiende que deben cumplirse a la vez las condiciones aquí fijadas para los distintos ámbitos de protección o zonificación de los cauces y las condiciones específicas de la Zona del territorio sobre la que se superpongan.

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

Riberas: Son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas hasta las cotas de máxima avenida.

Márgenes: Son los terrenos que lindan con los cauces

2.- Régimen legal

Para la planificación y posterior realización de obras, se tendrán en cuenta el Real decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 849/86 de 11 de abril que recoge el (RDPH/86) Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

3.- Delimitación

Ríos y arroyos: Se aplicará a todos los cauces existentes en el territorio del término municipal, tanto fijos como estacionales. Se encuentran señalados en los planos generales del término municipal

4.- Zonificación funcional

Se establecen distintos ámbitos de protección que se señalan a continuación:

Zona de cauce

Superficie ocupada por el agua y la ribera o borde de los escarpes.

Zona de servidumbre

Son las dos franjas laterales de los márgenes, de 5 m de anchura cada una, para uso público. En zonas de embalses podrá aumentarse, según el art. 6b RDPH/86.

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Agricultura tradicional
Aprovechamiento forestal tradicional
Aprovechamiento del agua
Modificación del dominio público hidráulico
Pasarelas o puentes
Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales.
Vertidos industriales y ganaderos (conforme a los arts. 246 y ss RDPH).

Usos prohibidos

Los demás usos, incluidos:

- Cierres de todo tipo
- Vertidos urbanos e industriales directamente a cauces
- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- Desección de zonas húmedas.

8.- Usos en zona de servidumbre

Usos recomendados

Paso de servicio de personal de vigilancia, salvamento y pesca.

Usos admisibles

Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

6.- Autorizaciones de vertido

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa. El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el art. 246 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7.- Usos en zona de cauce

Usos recomendados

Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

Usos admisibles

Ganadería extensiva: aprovechamiento de pastos
Deportes acuáticos

Usos condicionados (autorización Confederación Hidrográfica)

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Agricultura tradicional	Usos condicionados (autorización Confederación Hidrográfica)
Aprovechamiento forestal tradicional	Edificaciones para usos de agricultura o ganadería
Ganadería extensiva	Usos de edificación para dotaciones
Cultivo de especies no arbóreas o que no impidan el paso	Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno
Recreo extensivo	Usos o actividades que supongan obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
Usos condicionados (autorización Confederación Hidrográfica)	Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
Aprovechamiento forestal productivo	Usos prohibidos
Actividades industriales vinculadas al medio (minicentrales, piscifactorías)	Los demás
Usos prohibidos	10.- Usos en zona de protección ambiental
Los demás incluidos:	Usos recomendados
- Cierres de todo tipo	Usos de conservación y regeneración de la naturaleza
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.	Usos admisibles
9.- Usos en zona de policía	Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal sin edificaciones
Usos recomendados	Usos recreativos en espacios libres y zonas verdes
Usos de conservación y regeneración de la naturaleza	Usos condicionados
Usos admisibles	Usos de edificación para dotaciones
Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal sin edificaciones	
Usos recreativos en espacios libres y zonas verdes	

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

- Los edificios existentes de arquitectura tradicional, destinados a molinos, fraguas o similares, podrán mantenerse y rehabilitarse con los criterios del Catálogo de edificios de interés cultural, salvo en zonas de riesgo, previa autorización de la Confederación Hidrográfica.

12.- Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las específicas de la zona en que se encuentren y además las siguientes:

- Los cierres de parcela y ajardinamientos tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las de protección de vías de comunicación.
- Se recomienda el mantenimiento de especies arbóreas autóctonas que embellecen el paisaje y son fuente de recursos para la fauna.

10.7.9. Condiciones específicas del suelo rústico de protección agraria.

1.- Definición

Suelo rústico de protección agropecuaria, constituido por los terrenos de alta productividad agrícola o ganadera, puesta de manifiesto por la existencia de explotaciones que la avalen o por las propias características o potencialidad de los terrenos o de las zonas donde se enclaven.

2.- Delimitación

Se señalan en el plano general del término municipal. De todas formas prevalece el estado real sobre lo descrito en los planos debido a la escala gráfica a la que se encuentran representados.

Usos prohibidos

Los demás.

11.- Condiciones de edificación

En el ámbito de la protección de cauces, incluida la zona de policía, y para cualquier clase de suelo, las edificaciones requieren autorización previa de la Confederación Hidrográfica y, además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de la zona en que se encuentren, se tendrán en cuenta las siguientes:

- No se permitirán las edificaciones o instalaciones en los cauces secos, estacionales, zonas inundables por avenidas o con riesgo de deslizamientos, señalados en los Planes Hidrológicos, de Protección Civil o de los que se tenga constancia por un periodo de retorno de 100 años.
- En zonas de lagos y lagunas se establece una franja de protección y no se permitirán edificaciones a menos de 50 m, especialmente si están incluidas en el Catálogo de Zonas Húmedas.
- En terrenos colindantes con cauces naturales y en suelo rústico, en actuaciones sobre terrenos incluidos en la zona de policía o de protección ambiental, se redactará EIA Estudio de Impacto Ambiental, tendiendo a reservar libre de edificación como mínimo una franja de 15 m de anchura a partir de la línea de máxima avenida conocida, o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados. En zonas de suelo urbano no consolidado, el Proyecto de Urbanización fijará las alineaciones y rasantes precisas para evitar inundaciones y deslizamientos, previo informe de la Confederación Hidrográfica.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

3.- Condiciones de uso

En las condiciones de usos que se realicen en este tipo de suelo prevalecerá la protección del medio ambiente especificándose los siguientes:

Usos recomendados

Mantenimiento del estado natural
Agricultura tradicional.
Agricultura intensiva.
Recreo extensivo.

Usos admisibles

Agricultura intensiva (con invernadero).
Forestal

Usos condicionados

Ganadería intensiva.
Recreo concentrado.

Usos prohibidos

Los demás

4.- Condiciones de la edificación

Edificación de naves y cobertizos para usos agrícolas:

- Tipo de edificación: Aislada.
- Parcela mínima para edificar: 1.000 m².

- Frente mínimo: 20 m.
- Separación a fachada: 10 m.
- Separación a linderos: 5 m.
- Edificabilidad máxima: 0.10 m²/m².
- Nº de plantas: Baja.
- Altura máxima a cornisa: 5 m.
- Pendiente máxima de cubierta: 30°.

Edificación para actividades ganaderas aisladas:

- Distancia mínima a suelo urbano: 250 m.
- Tipo de edificación: Aislada.
- Parcela mínima para edificar: 3.000 m².
- Ocupación máxima: 25 %.
- Frente mínimo: 20 m.
- Separación a fachada: 10 m.
- Separación a linderos: 5 m.
- Edificabilidad máxima: 0.25 m²/m².
- Nº de plantas: Baja.
- Altura máxima a cornisa: 5 m.
- Pendiente máxima de cubierta: 30°.

5.- condiciones estéticas.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y además las siguientes:

- Los cierres de parcela y ajardinamientos tendrán en cuenta la condiciones generales estéticas y se utilizarán especies autóctonas.

10.7.10. Condiciones específicas del suelo rústico de protección ecológica.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

1.- Definición y Ámbito.

Se considera como suelo de especial protección ambiental la unidad territorial de arbolado autóctono del Monte Tejas por sus valores ecológicos. Destacan en esta zona robles en la zona media y hayas en la alta, y al norte encinas y castaños, con mención especial de la "Encina de la Mata".

2.- Régimen de Usos.

Usos permitidos por licencia municipal.

a) Cerramiento o vallado de predios con elementos opacos o de fábrica, con una altura máxima de 1,5 metros y el resto de las características determinadas por el planeamiento municipal.

Usos prohibidos:

Todos los demás, especialmente los usos residenciales e industriales.

3.- Determinaciones Generales.

- Se permitirá (e incluso se considera importante impulsarlo) el uso lúdico del monte, aprovechando la red de caminos y sendas existentes.
- Quedarán prohibidas todas las actividades que comporten extracción de áridos.
- Se permite la instalación de áreas recreativas, pero siempre que no comporte la construcción de edificaciones (en las mismas).
- Con el fin de garantizar la movilidad de las especies faunísticas, los cierres de predios seguirán la manera tradicional de postes de madera o piedra y

enramados que no impidan la permeabilidad de la fauna salvaje.

10.7.11. Condiciones específicas del suelo rústico de protección arqueológica.

1.- Definición.

De los 19 yacimientos o hallazgos documentados en el municipio de San Felices de Buelna e incorporados al INVAC cinco han sido declarados como Bien de Interés Cultural: las cuevas de Sovilla y Hornos de la Peña y los castros de las Lleras, las Varizas y Pico del Toro, así como el campamento romano del Campo de las Cercas.

Estos BIC cuentan con un entorno delimitado con la categoría de zona arqueológica, la denominada zona arqueológica de los castros del Dobra que comprende los yacimientos anteriormente enumerados; la de la cueva de Sovilla (que incluye los hallazgos de materiales en las inmediaciones); la de la cueva de Hornos de la Peña; la iglesia de San Félix de Rivero que engloba el antiguo cementerio medieval y el Campo de las Cercas que forma parte de un conjunto más complejo de yacimientos aunque todos ellos fuera de los límites municipales.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17



Zona arqueológica de Homos de la Peña



Zona arqueológica de San Félix de Rivero



Zona arqueológica de los castros del Dobra



Zona arqueológica de Sovilla

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

especialmente sensibles.

Se puede establecer que en **Suelo Rústico de Especial Protección Arqueológica** no se podrán realizar actividades destructivas o actuaciones que invadan la superficie ni modifiquen la morfología de los yacimientos ni aquellas que alteren los aspectos ambientales o paisajísticos que los contextualizan que han estado ligados a la conservación de los mismos.

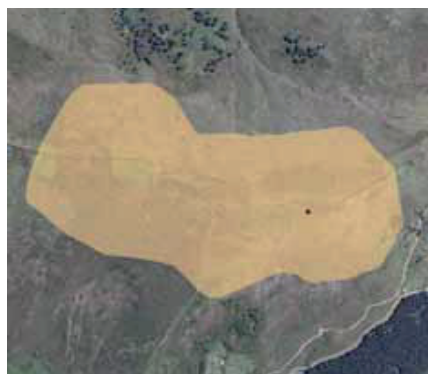
También son de aplicación para esta categoría de planeamiento los condicionantes destinados a la preservación del patrimonio arqueológico municipal se hacen extensivas a los restantes emplazamientos arqueológicos (aunque no cuenten con un entorno declarado oficialmente) e independientemente del tipo de suelo en el que se localicen.

2.- Medidas para garantizar la conservación del patrimonio cultural.

El cumplimiento de la Ley y la obligación de su conservación se extiende también a los ayuntamientos como se establece en el Decreto 36/2001 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Cantabria, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, en su Capítulo II. Sección 1 donde se detallan las competencias y funciones de las Corporaciones Locales en materia de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Así en el artículo 4 se explicita que *"Las Corporaciones Locales, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, tienen la obligación de proteger, defender, realzar y dar a conocer el valor de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Cantabria que estén situados en su término municipal."*

En materia de planeamiento urbanístico el artículo 6.i detalla entre sus funciones la de *"Inspección y vigilancia de las actividades urbanísticas de los particulares para asegurar la observancia de la Ley de Cantabria 11/1998, de Patrimonio Cultural."*



Entorno de protección del Campo las Cercas

Para todas ellas se ha establecido un planeamiento específico que resalta su carácter patrimonial y para ello se ha introducido una nueva clasificación identificado como de **Suelo Rústico de Especial Protección Arqueológica**.

La definición de una categoría específica de planeamiento sigue las directrices establecidas por el informe de 14 de marzo de 2014 por el Servicio de Patrimonio de Cantabria en el que se indica:

Para los Bienes de Interés Cultural y de Interés Local que cuentan con entorno de protección, deberá proponerse una ordenación del citado entorno o bien establecerse unos parámetros orientativos para su desarrollo posterior a través de un plan especial o instrumento de protección equivalente.

Por otra parte, la existencia en el PGOU de una nueva categoría de suelo de estas características refuerza y eleva el nivel de protección de estas zonas

CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

elementos que componen el patrimonio histórico, en general y arqueológico y paleontológico en particular, según establece el artículo 76.2c de la Ley 11/1998 de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria.

4. Así mismo se establece la obligatoriedad por parte del propietario a permitir el acceso y examen de reconocimiento que sea preciso al personal técnico debidamente acreditado de la Dirección de Cultura del Gobierno de Cantabria.

Cualquier actuación arqueológica será efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte en los términos: "podrá solicitar autorización cualquier persona física en posesión de una titulación idónea de grado universitario acreditada profesionalidad o los representantes de una empresa centro o institución de investigación arqueológica, con solvencia reconocida por la Comisión Técnica correspondiente."

3.- Condiciones de uso.

Los yacimientos arqueológicos integrados dentro de los suelos rústicos de protección arqueológica tienen un nivel de protección integral como se indica en el catálogo de patrimonio cultural.

Pero ocupan una superficie de grandes dimensiones en las que pueden compatibilizarse con otros tipos de usos. Por eso se han realizado los siguientes gráficos en los que se delimitan las zonas arqueológicas y se permiten los usos que coinciden con otros tipos de suelo rústico.

Siguiendo estas premisas, el PGOU incorpora una serie de medidas destinadas a garantizar la conservación del patrimonio cultural del municipio como se ha indicado anteriormente y que se explicitan a continuación.

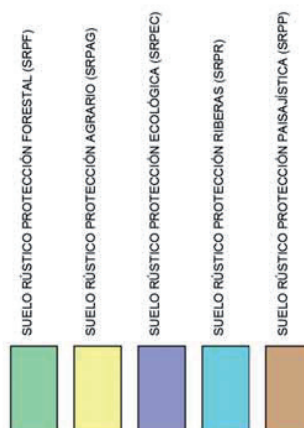
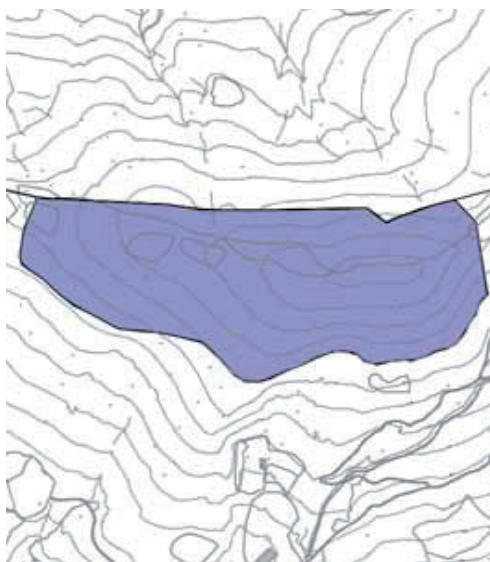
Las medidas tienen un marcado carácter preventivo que se refieren básicamente a la adecuada documentación del patrimonio arqueológico municipal en los términos en que se recoge en el catálogo arqueológico, y la necesaria actualización de este catálogo incrementado o matizado con la información obtenida en las futuras actuaciones que se aborden en el territorio municipal.

En este mismo sentido, se enumeran a continuación una serie de medidas que deben ser aplicables a cualquier intervención en cualquier tipo de suelo y se ajustan a la normativa de protección del patrimonio establecida (Ley 11/1998 de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria y Decreto 36/2001 de 2 de mayo de desarrollo parcial de la Ley):

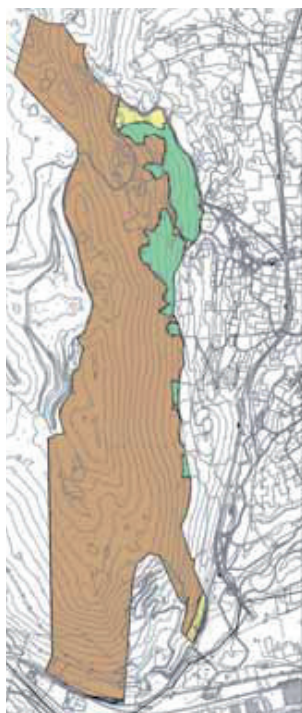
1. Como norma general se elevará una consulta al Servicio de Patrimonio de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Cantabria con carácter previo a la concesión de cualquier licencia municipal de obra para la ejecución de los diferentes proyectos para que éste establezca, si ha lugar, los condicionantes específicos de protección de los yacimientos potencialmente afectados.
2. Planificación de un área de protección específica de los elementos que carezcan de la misma.
3. Elaboración de un Informe Arqueológico obligatorio para aquellos proyectos que afecten a los entornos de protección establecidos en este Plan General de Ordenación Urbana. Entendiendo por tal el documento técnico en el que se incluye la incidencia que un determinado proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

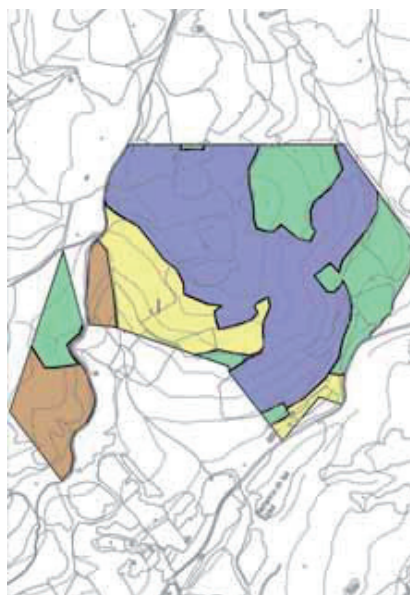
Campo Las Cercas



Castro del Dobra-Cueva de Sovilla



Hornos de la Peña



CVE-2016-4182

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

ART. 10.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA.

1.- Definición

Tendrán la consideración de suelo rústico de protección ordinaria los terrenos a los que, no reuniendo los requisitos y características del artículo 108 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el Plan General les reconozca tal carácter con objeto de preservarlos de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral.

2.- Delimitación

Se señalan en el plano general del término municipal.

3.- Condiciones de uso y edificación

1. En los suelos rústicos de protección ordinaria incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo.

2.- Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, en ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos que regula a los efectos de concesión de licencia, debiendo obtenerse la previa autorización prevista en el Artículo 116 de la Ley 2/2001 de Cantabria para lo que las actuaciones pretendidas deberán encontrarse en las situaciones

previstas en el Artículo 113 de la citada Ley, situaciones cuya apreciación es competencia del órgano competente del Gobierno de Cantabria.

a) Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.

b) Las que sean complementarias de las explotaciones a las que se refiere el párrafo a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.

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) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser éste su normal

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

otorgamiento de la licencia municipal el Ayuntamiento modifique el Catálogo para incluir dicha edificación.

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

h) 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.

i) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.

j) 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.

k) La construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos establecidos en la disposición adicional quinta y en la disposición transitoria novena de la Ley 2/2001 de 25 de junio.

ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.

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, siempre que no impliquen aumento de volumen. Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el Catálogo.

Si las edificaciones preexistentes no estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico por haber experimentado reformas que hubieran determinado la pérdida de los iniciales caracteres arquitectónicos de las edificaciones propias del entorno rural, se podrá tramitar la autorización de obras de restauración, renovación y reforma que lleven aparejada la ampliación de la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que, como consecuencia de las obras, se recuperen los caracteres iniciales de la edificación, y condicionando la autorización a que con carácter previo al

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

CAPÍTULO 11. ZONAS DE ORDENANZA.

ART. 11.1. GENERALIDADES.

Las zonas de ordenanza desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso a que se remiten, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del término municipal de San Felices de Buelna

De esta forma, en el Suelo Urbano tienen el rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el artículo correspondiente del Reglamento de Planeamiento.

El régimen de compatibilidad o tolerancia de usos que se contiene para cada zona de ordenanza son de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" definida en este Plan General de Ordenación Urbana.

En su conjunto, este Plan General de Ordenación Urbana define tres zonas de ordenación en Suelo Urbano, las cuales tienen definida su área de aplicación en la serie de planos correspondientes a la Calificación o Zonificación del suelo.

La aplicación de las condiciones que establecen las Normas Particulares, se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación resultantes de los Proyectos de Compensación o Reparcelación aprobados con anterioridad.

El listado de las mismas es el siguiente:

- SUC-1. Suelo Urbano Consolidado 1. Residencial Ribero (Baja+2)

- SUC-2. Suelo Urbano Consolidado 2. Residencial Baja densidad (Baja+1)

- SUNC. Suelo Urbano No Consolidado

- SUPE. Suelo Urbano Protección Especial.

- ZV. Zonas Verdes.

- SI. Suelo Industrial.

- EC. Dotaciones y Equipamiento Comunitario.

- Red Viaria.

Las Parcelaciones y Reparcelaciones se ajustarán a lo especificado en el apartado correspondiente y en general al contenido del Capítulo III del Título II de la Ley del Suelo y Título III del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley citada.

ART. 11.2. ORDEANZA SUELO URBANO 1 RESIDENCIAL RIVERO.

Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano, delimitado como tal en los planos de ordenación correspondiente.

USOS

Los usos permitidos para este tipo de Suelo son los siguientes:

Uso Principal:

VIVIENDA. En todas las categorías.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

La superficie mínima a efectos de segregación o reparcelación será de quinientos metros cuadrados (500 m²s), salvo que la parcela matriz esté morfológicamente diferenciada en dos o más partes.

Tipología de edificación:

Las nuevas edificaciones residenciales se construirán con tipología de vivienda aislada, pareada, adosada y colectiva, análoga a las tradicionales.

Edificabilidad:

La edificabilidad será de 0,75 m²/m² con una densidad de 30 viviendas/ha. Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 500 m².

Alineaciones y Retranqueos.

- Retranqueo a la alineación oficial 3 metros para edificación abierta.
- Retranqueos a linderos: la mitad de la altura con un mínimo de 5 metros.
- Distancia mínima entre edificaciones: la semisuma de las alturas con un mínimo de 9 metros. Si existe edificio colindante con medianería es obligatorio el adosamiento. Si no existe, cabe la posibilidad previo consentimiento del colindante.

Salvo que un Proyecto de Urbanización defina otras rasantes, se respetarán, con posibles ajustes técnicos, las existentes.

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima será nueve metros (9m) correspondiente a tres plantas (Baja+2).

Usos compatibles:

GARAJE-APARCAMIENTO. En todas las categorías.

INDUSTRIA. En categoría 1^a y 2^a.

HOTELERO. En categorías 6^a, 7^a y 8^a.

COMERCIAL. En categorías 1^a, 2^a, 3^a y 4^a.

OFICINAS. En categorías 1^a, 2^a, 3^a y 4^a.

ESPECTÁCULOS. En todas las categorías.

SERVICIO PÚBLICO. En categoría 13^a.

RELIGIOSO. En todas las categorías.

CULTURAL. En todas las categorías.

DEPORTIVO. En todas las categorías.

SANITARIO. En categorías 10^a, 11^a y 12^a.

Los usos compatibles permitidos no resultarán molestos para las viviendas. Por tanto no podrán generar un nivel de ruido superior a 45 decibelios, medidos desde el eje de la calle o desde una distancia de 10 metros al lindero. La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso de superficies verdes o deportivas privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Condiciones de la Edificación;

Además de las recogidas en las condiciones generales, serán de aplicación:

Parcelación.

A efectos de segregación o reparcelación las parcelas resultantes deberán tener un frente a vía pública superior a cinco metros (5 m).

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Esta ordenanza será de aplicación en el Suelo Urbano Consolidado delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

USOS;

Uso Principal:

VIVIENDA: En todas las categorías.

Usos compatibles:

GARAJE-APARCAMIENTO

INDUSTRIA: En categoría 1ª y 2ª.

HOTELERO: En categorías 6ª, 7ª y 8ª.

COMERCIAL: En categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

OFICINAS: En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

ESPECTÁCULOS: En todas las categorías.

SALAS DE REUNIÓN: En categorías 9ª, 10ª, 11ª y 12ª.

CULTURAL: En todas las categorías.

DOTACIONES: En todas las categorías.

SANITARIO: En categorías 10ª, 11ª y 12ª.

Los usos compatibles permitidos no resultarán molestos para las viviendas. Por tanto no podrán generar un nivel de ruido superior a 45 decibelios, medidos desde el eje de la calle o desde una distancia de 10 metros al lindero. La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso de superficies verdes o deportivas privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Condiciones de Edificación.

Parcelas, Ocupación y Edificabilidad.

Estas dimensiones podrán ajustarse en el caso de ampliaciones o colindancias, en las que resulte adecuado mantener las alturas existentes contiguas.

La altura de cumbrera podrá tener un máximo de cuatro metros (4m).

Vuelos.

Tendrán un saliente máximo de 1 m. No superarán el 50% de la longitud de la fachada y no computarán para la edificabilidad siempre que se traten tradicionalmente.

Cubiertas

Las cubiertas se resolverán con la cumbrera paralela a la fachada principal, salvo que se determine para una edificación concreta otra solución diferente.

Los pendientes de los faldones de cubiertas no podrán superar el cuarenta por ciento (40%) quedando la pendiente mínima regulada por el C.T.E.

Arbolado

Las distancias a colindantes de la plantación de arbolado serán las siguientes:

- 0,50 m en el caso de arbustos a modo de cierre.
- 2,00 m en el caso de árboles de bajo crecimiento.
- 4,00 m en el caso de árboles de alto crecimiento.

ART. 11.3. ORDENANZA SUELO URBANO 2 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (B+1).

Ámbito de aplicación.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

caso la separación con el siguiente colindante será de 9 m.

Separación entre las edificaciones.

La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 6 metros.

Dimensión de las edificaciones.

La longitud de la edificación en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 30 metros.

Frente mínimo de parcela. - El ancho mínimo de parcela edificada será de 10 metros.

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima será de seis metros (6m) correspondiente a dos plantas (Baja+1). Esta altura podrá ajustarse en el caso de ampliaciones, en las que resulte adecuado mantener las alturas existentes. Desde la cornisa hasta la cumbre no se podrá sobrepasar la altura de 4 m.

El ático habitable será bajo la cubierta del edificio y con una superficie máxima del 50% de la planta general del mismo. Sólo computará en este espacio la superficie con altura superior a 1,50 m. La ventilación e iluminación de este ático se podrá realizar a base de claraboyas.

No se permiten las viviendas independientes en la planta bajo cubierta.

Los pendientes de los faldones de cubiertas no podrán superar el cuarenta por ciento (40%), quedando la pendiente mínima regulada por el C.T.E.

En esta ordenanza se considera un único tipo de parcela.

La ocupación será, como máximo, del 25% de la parcela neta siendo la edificabilidad 0,5 m²/m² de parcela bruta.

Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 500 m².

Alineaciones.

La línea frontal de las nuevas edificaciones, salvo que se grafíe en el plano de Alineaciones o se refieran a carretera nacional, deberá retranquearse al menos ocho metros (8m) del eje del vial.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o testero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Se trate de edificaciones pareadas de proyectos unitarios o adosados.
- La edificación colindante presente una medianería preexistente.
- Exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes, inscribiéndose la servidumbre en el Registro y estableciendo las condiciones y longitud del adosa miento.

Salvo que un Proyecto de Urbanización defina justificadamente otras rasantes, se respetarán las existentes. Este Proyecto de Urbanización será obligatorio en promociones de ocho (8) o más viviendas.

Separación a los Colindantes.

La separación mínima a los colindantes será de 3 m. en el caso de que se abran hueco, pudiéndose adosar a dicho colindante en el límite de la parcela, en cuyo

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

SALAS DE REUNIÓN: En categorías 9ª, 10ª, 11ª y 12ª.
CULTURAL: En todas las categorías.
DOTACIONES: En todas las categorías.
SANITARIO: En categorías 10ª, 11ª y 12ª.

Condiciones de Edificación.

Parcelas, Ocupación y Edificabilidad.

En esta ordenanza se considera un único tipo de parcela.

La ocupación será, como máximo, del 25% de la parcela bruta siendo la edificabilidad de 0,5 m²/m² de parcela neta.

La parcela mínima edificable será de quinientos metros (500 m²).

Alineaciones.

La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y los viales será la que figura en los perfiles transversales para cada tipo de vías.

Separación a los Colindantes.

La separación mínima a los colindantes será de 3 m. en el caso de que se abran hueco, pudiéndose adosar a dicho colindante en el límite de la parcela, previo consentimiento del colindante, en cuyo caso la separación con el resto de edificaciones colindantes será de 6 metros.

Separación entre las edificaciones.

La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier

Vuelos.

Tendrán un saliente máximo de 1 m. sobre las alineaciones oficiales definidas respetando, en cualquier caso, el arbolado.

Arbolado

Las distancias a colindantes de la plantación de arbolado serán las siguientes:

- 0,50 m en el caso de arbustos a modo de cierre.
- 2,00 m en el caso de árboles de bajo crecimiento.
- 4,00 m en el caso de árboles de alto crecimiento.

ART. 11.4. ORDENANZA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en el Suelo Urbano No Consolidado delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

USOS:

Uso principal:

VIVIENDA: En categorías 1ª y 2ª

Usos compatibles:

GARAJE-APARCAMIENTO: Si

HOTELERO: En categorías 6ª, 7ª y 8ª.

COMERCIAL: En categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

OFICINAS: En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

ESPECTÁCULOS: En todas las categorías.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

ART. 11.5. ORDENANZA SUELO URBANO DE PROTECCIÓN ESPECIAL SUPE.

Ámbito de Aplicación.

Espacios que por razones ecológicas, paisajísticas, culturales o ambientales requieren una especial protección.

Dentro del suelo urbano son de protección especial los bienes de interés cultural siguientes:

- 1.- Torre de Pero Niño.
- 2.- Iglesia de San Félix en Ribero

Condiciones de la edificación.

Para el suelo Urbano de Protección Especial ubicado en la zona de la Torre de Pero Niño se aplicará la ordenanza de Suelo Urbano 2 y para el localizado en la Iglesia de San Félix el Suelo Urbano 1.

Serán de aplicación las prescripciones indicadas en el Catálogo de Patrimonio Edificado y en el Informe de Patrimonio Arqueológico.

Sólo se permiten obras de reforma y acondicionamiento previa presentación de Proyecto suscrito por técnico competente y aprobado por el Ayuntamiento.

Para cualquier tipo de ampliación que se pretenda, deberá ser aprobada por la Comisión Regional de Urbanismo.

ART. 11.6. ORDENANZA SUELO INDUSTRIAL.

dirección no podrá ser inferior a 6 metros, salvo que estén adosadas.

Dimensión de las edificaciones.

La longitud de la edificación en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 30 metros.

Frente mínimo de parcela.

El ancho mínimo de parcela edificada será de 10 metros.

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima será de 6,00 metros correspondiente a dos plantas (Baja+1) Desde la cornisa hasta la cumbre no se podrá sobrepasar la altura de 4 m.

El ático habitable será bajo la cubierta del edificio y con una superficie máxima del 50% de la planta general del mismo. Sólo computará en este espacio la superficie con altura superior a 1,50 m. La ventilación e iluminación de este ático se podrá realizar a base de claraboyas.

No se permiten las viviendas independientes en la planta bajo cubierta.

Los pendientes de los faldones de cubiertas no podrán superar el cuarenta por ciento (40%), quedando la pendiente mínima regulada por el C.T.E.

Vuelos.

Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 m. sobre las alineaciones oficiales definidas respetando, en cualquier caso, el arbolado.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Superficies con edificación abierta aislada y/o adosada, destinadas a actividades industriales

Se refiere al Suelo Urbano definido como tal en la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, cuyo uso principal es el industrial.

Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en el Suelo Urbano Industrial delimitado como tal en los planos de ordenación correspondiente.

Usos.

Los usos permitidos para este tipo de Suelo son los siguientes:

Uso Principal:

INDUSTRIAL. En TODAS las Categorías.

Usos Complementarios:

- Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, Categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, en planta baja y en edificio de uso exclusivo, debiendo ser comercio relacionado con la producción industrial, y en la clase Centros de Reunión en Categoría 9ª en situación de planta baja.
- Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas, Categorías 2ª y 3ª en cualquier posición en la edificación, siempre asociada a la instalación industrial que se trate, no pudiendo superar el 25% de la superficie edificable por todo concepto.

- Uso Dotacional, en clase Sanitario, se permite los servicios médicos de empresa y los espacios dotacionales destinados a este fin, y en clase Deportivo, Categoría 16ª.

- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes, en clase Jardines y Juegos de Niños, Categorías 1ª, en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación, y en la clase Protección, Categorías 4ª y 5ª.

Usos Prohibidos:

- Cualquier tipo diferente del principal y los complementarios.

Condiciones de la Edificación.

Estacionamiento:

2 plazas cada 100m2c (fijadas por la Normativa Autonómica)

Carga y descarga:

Deberán garantizarse estas operaciones sin interferir el movimiento interno, previendo una plaza de vehículo industrial medio por empresa y, al menos, una de vehículo pesado industrial.

Ajardinamiento:

Ajardinamiento mínimo: 1 árbol cada 50 m² de parcela no ocupada por edificación.

Dimensiones de las plazas de aparcamiento:

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Definición.

Comprende a los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población, así como los espacios libres de dominio y uso privado.

Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición.

Sólo se permiten en esta zona de ordenanza edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres metros (3 m.) de altura y doce metros cuadrados (12 m²) de superficie cerrada.

Se permiten, así mismo, instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales. En el caso de que dispongan de instalaciones fijas para vestuarios o gradas pasará a considerarse un equipamiento.

No se superará el uno por ciento (1%) de ocupación de cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de cinco metros (5 m.).

En cualquier caso, se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación, salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

Vehículos ligeros: 2,50 x 5,00 m.
Vehículos medios: 4,50 x 8,10 m.
Vehículos pesados: 4,50 x 15,0 m.

Respecto a las condiciones de volumen y de posición:

Alineaciones Oficiales: Las alineaciones de las parcelas serán las que se reflejen en los Planos de Ordenación referidas al cierre de las parcelas.

Adosamiento: se permiten en actuaciones sobre parcelas de superficie inferior a 1.500 m².

Retranqueo a alineaciones oficiales: se establece un retranqueo mínimo de (5) cinco metros a vía pública.

Retranqueo a linderos laterales: será igual o superior a (5) cinco metros.

Retranqueo a lindero posterior: será igual o superior a (5) cinco metros.

Índice de ocupación máxima sobre parcela bruta: 60%

Edificabilidad: 1m²/m²

Altura máxima: 10 m (Equivalente a 3 Plantas)

En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como urallitas, fibrocementos, chapas sin lacar, etc.

ART 11.7. ZV. ZONAS VERDES.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Ámbito de aplicación.

A diferencia del resto de zonas de ordenación consideradas en este Documento, la presente zona de ordenación tiene un doble ámbito de aplicación.

Por una parte, aquellas zonas destinadas a equipamientos y reflejadas en los Planos de Ordenación, relativos a la Calificación del Suelo que quedan regulados íntegramente en lo que se refiere a edificación y usos por lo expuesto en el presente artículo normativo.

Por otra parte, y con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los mencionados Planos de Ordenación, comprendidos en cualquier otra zona de ordenación, así como cuantos otros equipamientos instalados por la iniciativa pública o particular en otras zonas que quedarán sometidos en lo que se refiere a las características de la edificación y protección, a las normas específicas de la zona en que quede incluido, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Y por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinen en el presente artículo normativo.

Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias, para las instalaciones que se regulen íntegramente en su edificación por esta zona de ordenación, serán aisladas o pareadas.

Condiciones de parcelación.

En las zonas de protección de infraestructuras, solamente se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal en su desarrollo.

Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas a través de suelos calificados por esta zona de ordenación si no son parques urbanos.

Condiciones de uso.

El uso principal es el de Espacios Libres y Zonas Verdes en todas sus clases y categorías, siendo para los mismos usos compatibles el uso comercial, en clase Comercio, Categoría 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en clase Deportivo, Categoría 16ª en situación al aire libre y uso industrial, clase Aparcamiento, categoría 11ª. Asimismo, se permiten ocupaciones temporales por ferias, circos, fiestas, etc...

En las zonas de protección de vías de comunicación e infraestructuras los únicos usos permitidos serán el de Espacios Libres y Zonas Verdes en clase Protección, Categorías 4ª y 5ª, respectivamente.

ART 11.8. EC. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Definición.

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de equipamientos de todo tipo, del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto de titularidad pública como privada.

Por lo que se refiere a los principales usos dotacionales, entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria, etc.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenación en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

En este caso, la condición de frente y forma no tendrá el carácter de obligatorio cuando se trate de instalaciones dentro de un área residencial privada y destinada a su exclusivo servicio, resolviendo el acceso a los usuarios desde el propio área residencial.

Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fijará para esta zona independientemente de la Clasificación de Suelo que tenga la parcela catalogada como espacio comunitario.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para todos los equipamientos es el siguiente:

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,20 m²/m²

Altura máxima de la edificación: 8 m.

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + 1ª + bajo cubierta)

Se exceptúan de la altura los elementos característicos no habitables como campanarios, torre del reloj, etc... y otros que con carácter excepcional puedan ser autorizados por el Ayuntamiento Pleno.

Condiciones de posición.

- *Alineaciones oficiales:* Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- *Retranqueos a alineaciones oficiales:* Se establece un retranqueo nulo (0 m.) para el cierre de parcela y alineación de los edificios.

- *Retranqueo a linderos laterales:* Se establece en tres metros (3 m.).

- *Retranqueo al lindero posterior:* Será igual o superior a tres metros (3 m.).

Condiciones de uso.

Los usos a que quedan adscritos los suelos calificados con la presente zona de ordenación son los mismos a los que están adscritos en la actualidad, consolidando su situación respecto del uso.

No obstante lo anterior, los cambios de uso y los usos a que se podrán destinar los suelos así calificados para equipamientos serán los siguientes:

Uso principal

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías.

Servicio Público en categoría 13ª.

Usos complementarios

Uso Residencial, en clase Vivienda, Categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125 m² construidos, para guarda y custodia de instalaciones.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General de Ordenación Urbana, debiendo cumplir en todo momento lo estipulado en la Ley de Cantabria 5/1996.

Los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

-Sistemas generales propuesto en este Plan General

- Aceras: 1,80 m libres de cualquier obstáculo a cada lado del vial.
- Viales: 2 carriles de 3 m.

-Carreteras autonómicas

- Aceras: 1,80 m libres de cualquier obstáculo a cada lado del vial.
- Viales: 2 carriles de 3 m.

En cualquier caso, en los viales de titularidad autonómica, la Dirección General de Obras Públicas será el organismo encargado de definir la sección tipo.

-Viales terciarios

- Aceras: 1,80 m libres de cualquier obstáculo a cada lado del vial.

Uso Terciario Comercial, en clase Comercio, Categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complemento de éste, y en clase Centros de Reunión, asimismo asociado a algún uso dotacional, en Categoría 9ª en situación de planta baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas, Categoría 4ª en cualquier posición en la edificación, asociado al uso dotacional.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes, en su clase Jardines y Juegos de Niños, Categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos Prohibidos

Los restantes.

Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Las actuaciones edificatorias y de todo orden se someterán a las previstas con carácter general en las estipuladas en el capítulo 7.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso dotacional. Esta reserva podrá efectuarse, bien en situación al aire libre, o bien, bajo cubierto en garaje.

ART. 11.9. RED VIARIA.

Definición.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Uso Comercial, en clase Comercio, Categoría 1ª, y en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

- Viales: 2 carriles de 2,50 m.
- La separación del eje de la carretera al punto más saliente de la fachada será de 4,50 m.

Las previsiones anteriores podrán ser reducidas de forma justificada, siempre que tal modificación cumpla en todo momento lo establecido la Ley de Cantabria 5/1996.

Condiciones específicas.

- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 12 m² y una altura máxima de 2,80 metros, por cualquier concepto.

- Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

Condiciones de uso.

Uso Principal

Uso Red Viaria, tanto en categoría 1ª, Peatonal, como en 2ª, Rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Usos Complementarios

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes, en su clase Protección, Categoría 4ª y en su clase Jardines, Categoría 1ª.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

CUARTA.

Los instrumentos de ejecución del planeamiento anterior del municipio que a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana estuvieran definitivamente aprobados o en trámite de aprobación, y que no fueran disconformes con las determinaciones contenidas en el presente PGOU, podrán ser expresamente asumidos o continuada su tramitación previa declaración expresa del Ayuntamiento a instancia de las entidades o particulares interesados, en la que se acreditará la concurrencia de las circunstancias expresadas.

QUINTA.

Cuando se produzca la suspensión de licencias por la aprobación inicial de este PGOU se podrán conceder licencias de obra a aquellas actuaciones que cumplan simultáneamente los dos Planes vigentes.

San felices de Buelna, marzo de 2016

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Autor:

Fdo. José María González Piñuela.
Colegiado nº 12971

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA.

El presente Plan General de Ordenación Urbana comprende la adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo, en sesión celebrada el 20 de Noviembre de 1989 (B.O.C. de 10 enero1990), al amparo del Texto Refundido de la Ley sobre Suelo y Valoración Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1.976, de 9 de abril, a la legislación urbanística vigente, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

SEGUNDA.

Las disposiciones sobre usos contenidos en el presente planeamiento urbanístico no impedirá la implantación de dichos usos en posteriores modificaciones, en los edificios construidos, o en construcciones con licencia municipal ajustada al anterior planeamiento que permitiera un uso determinado para la edificación, ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales, de protección y seguridad previstas en el presente Plan General de ordenación Urbana.

TERCERA.

En los supuestos de edificaciones en situación de "fuera de ordenación" construidas y con usos suprimidos o modificados por el presente PGOU que se hubieran instalado en el término municipal, podrán continuar su actividad, así como proceder a su traspaso en función de los usos previstos en las disposiciones del PGOU adaptadas.

En todo caso se adoptarán las condiciones de utilización a las medidas correctoras que fueran pertinentes.

CVE-2016-4182